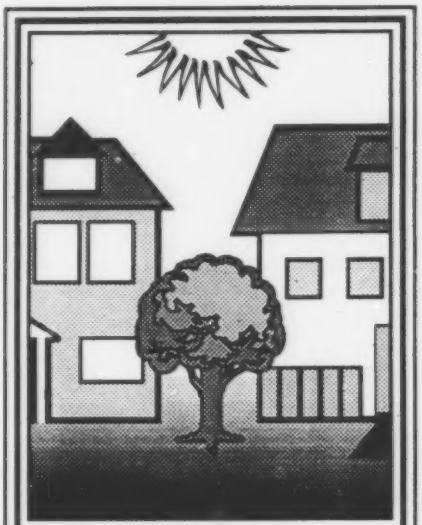

Apartments In Houses

A Consultation Paper on

Legislative Amendments to Allow

One Apartment in a House

Ontario
Ministry of Municipal Affairs
Ministry of Housing

This document contains draft legislation and regulations which have been prepared for consultation purposes only. They, and any explanatory materials in this package, do not contain any legal opinion or interpretation of any statute, and do not necessarily reflect the final intent of the Government of Ontario with respect to amendments of any statute.

93-01139/

Apartments In Houses

This consultation package outlines proposed legislation which is intended to: increase the supply of apartments in houses; improve the powers of entry available to municipal officials; clarify that unrelated people may share a home as a household; and encourage the installation of garden suites, (sometimes known as "granny flats").

ISBN: 0-7729-9966-X

Disponible en français : *Des appartements dans les maisons*

Ontario Ministry of Municipal Affairs Ministry of Housing

Ontario

Ministry of Housing

Ministry of Municipal Affairs

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

June 1992

A MESSAGE FROM THE MINISTERS OF MUNICIPAL AFFAIRS AND HOUSING

Our government wants to increase the amount of affordable housing in Ontario communities. We also want people to have choice in the type and location of the housing they live in and the kind of living arrangements that suit them.

Right now there are many barriers to having the kind of affordable housing people want and need. We are tackling these barriers in many ways. One way is to change the law.

We plan to change the laws in Ontario to let homeowners have an apartment in their house, to facilitate the creation of garden suites and to make it clear that unrelated people may share living accommodation if they form a household. The new laws will also help municipalities ensure that health and safety standards can be enforced by giving municipal officials better powers of entry.

To make sure the changes in the law will work well, we are providing you with a draft of the proposed amendments to the Planning Act and the Municipal Act. We welcome suggestions for improvements.

As well, possible regulations for municipal zoning and property standards for apartments in houses are outlined. We want your views on the approaches proposed for the regulations.

Thank you for taking time to read this paper. We look forward to receiving suggestions that will improve our proposed legislation and regulations.

Dave Cooke
Minister of Municipal Affairs

Evelyn Gigantes
Minister of Housing

CONSULTATION PROCESS

If you wish to obtain additional copies of this paper in either English or French, please contact:

Communications Branch
Ministries of Housing and Municipal Affairs
17th Floor, 777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5
Tel: (416) 585-7041

When you have reviewed the proposed legislation and regulations, please forward your submission to:

Apartments in Houses Consultation
Ministries of Housing and Municipal Affairs
777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

The deadline for submissions is August 31, 1992.

TABLE OF CONTENTS

		Page
I.	**WHY ACTION IS BEING TAKEN**	1
	What we mean by "an apartment in a house"	1
	Why apartments in houses are needed	1
	Other issues that need to be dealt with	2
II.	**EXPLAINING THE LEGISLATION**	5
	Overview	5
	Permitting apartments in houses "as of right"	6
	Improving municipal powers of entry	7
	Helping unrelated people who form single housekeeping units	7
	Helping municipalities accommodate garden suites	8
	Draft legislation	9
III.	**EXPLAINING THE REGULATIONS**	17
	Overview	17
	Definitions	17
	Zoning standards for consultation	20
	Property standards for consultation	27
IV.	**QUESTIONS & ANSWERS ON RELATED ISSUES**	33

Why Action Is Being Taken

What we mean by "an apartment in a house"

When we talk about "an apartment in a house" we mean second homes created in existing or new houses. The installation of such apartments results in residential structures containing two units, instead of just one. The apartment can be in the basement of a house, or anywhere else on the premises. This type of apartment can also be created when a larger house is divided into two (for example, with one unit on the ground floor and one on the second floor), or through adding to a house.

Apartments in houses are sometimes called "accessory apartments", "second units", or "basement apartments".

Why apartments in houses are needed

Apartments in houses are supported by the government because they:

- are a source of affordable housing for people who need it, and at no or little cost to the taxpayers;
- can ease the financial burden of home ownership by providing an additional source of income;
- mean jobs for people in the renovation and building supply business;

- are environmentally friendly because they use existing housing better and support public services and systems, such as transit, instead of contributing to urban sprawl;

- support neighbourhood diversity and smaller scale development in keeping with the scale and character of existing communities.

Because apartments in houses are desirable, policies encouraging municipalities to permit them have been in place for some time. With the 1989 Land Use Planning for Housing Policy Statement, the Ontario government indicated that municipalities are to allow apartments in houses (referred to in the statement as "accessory apartments") to be located in residential areas.

The Housing Policy Statement also asked municipalities to eliminate excessive zoning standards that prevent apartments from being created in people's houses.

Unfortunately, so far, few municipalities have implemented the provisions for apartments in houses that are in the Housing Policy Statement. Since apartments in houses have many advantages, the time has come to take further action in this area.

Other issues that need to be dealt with

Powers of entry

Often when the issue of apartments in houses is raised, there is a concern about standards. No one, especially the Ontario government, wants inadequate or unsafe conditions in housing.

Municipalities have long identified better powers of entry as an important tool in enforcing health and safety standards for apartments in houses. If action is taken to amend the Planning Act to allow more apartments in houses, this would be a good opportunity to deal with this area as well.

Single housekeeping units

The Planning Act currently prohibits municipalities from distinguishing between related and unrelated persons in municipal zoning by-laws.

However, municipalities have attempted to regulate groups of unrelated persons by classifying their homes as "rooming houses", even in cases where those individuals live together as one household.

Amending the Planning Act to require that groups of unrelated people who form a "single housekeeping unit" be treated like any other household for zoning purposes would help overcome this problem.

Garden suites

Another concern of municipalities and people in the community has been the laws that govern "garden suites". Garden suites are separate, self-contained units that are typically located in the side or rear yards of an existing house. They usually house an elderly or disabled person who wants an independent living area but also needs the support of family or friends living in the main house.

Pioneered in Australia, where they are called "granny flats", garden suites are a way to accommodate people with special needs. The Province sponsored a five-year demonstration project under which a total of twelve garden suites were installed in three Ontario municipalities. An evaluation of the project found that such units were technically feasible, and that there was a high level of satisfaction among participating families. Many others have expressed interest in the garden suite option, and have asked the Ontario government to change the laws to help municipalities that want to permit garden suites.

Many municipalities have indicated that they are willing to help people who want to have garden suites in their yards. Most interested municipalities prefer that the necessary approvals be given on a case by case basis. As well, municipalities have requested that they be given the authority to enter into agreements with people who want garden suites and those who will live in them. There have also been requests for an extension to the three-year limit applicable to the temporary use by-laws for garden suites because this limit leads to uncertainty for people installing units and discourages the provision of this type of housing.

Explaining The Legislation

Overview

The draft legislation set out in this consultation paper would amend two existing laws: the Planning Act and the Municipal Act. The amendments would:

- allow people to have one apartment in their house without getting special permission from the municipality; an apartment in a house would be a "permitted use" which would be allowed on an "as-of-right" basis;
- allow for regulations which describe zoning or property standards that can apply to apartments in houses;
- improve the ability of municipal officials to obtain a search warrant to investigate problems with zoning or property standards;
- strengthen the rules which limit the authority of municipalities to make distinctions based on the relationship among people who share a home; and
- help municipalities accommodate the creation of garden suites.

The actual draft legislation is presented in this paper for review, and starts on page 8. What follows is a brief explanation of the key elements of the proposed legislation.

Permitting apartments in houses "as of right"

Municipalities currently have the power to regulate the use of land through zoning and property standards by-laws. In other words, municipalities can say that a particular area can be used for residential use, industrial use, commercial use or some combination of land uses. As well, municipalities have the power to regulate the physical form of development (e.g. density, setbacks, and parking requirements), and to establish property standards which deal with maintenance and health and safety issues.

The draft legislation would amend the Planning Act to permit detached, semi-detached and row houses (townhouses) with two residential units which are located in residential areas. An amendment to Section 1 would define a residential unit as self-contained accommodation with its own kitchen and bathroom. The legislation would cover houses which currently have two units, as well as new two-unit houses created through new construction and renovation. Amendments to Section 16 would deal with official plan policies. Amendments to Section 31 would deal with property standards by-laws. Amendments to Section 35 would deal with zoning, site-plan control and interim control by-laws, together with zoning orders.

It is not the intent of the legislation to offer an "amnesty" to existing apartments which do not meet reasonable health and safety standards. Neither is it our intent to take away the power of municipalities to regulate the physical character of neighbourhoods, or to set reasonable health and safety standards. However, it is our intent to remove municipalities' ability to impose excessive standards which have the effect of preventing apartments from being created in houses.

The legislation would provide for regulations to be issued under section 70 of the Planning Act. The regulations would set reasonable limits for certain standards which might be applied by municipalities to houses with second units, and would prohibit the setting of other standards.

These standards would not replace the Ontario Building Code, which would continue to apply to construction activity required to install or renovate apartments in houses. In addition, the standards would not take precedence over the Ontario Fire Code and orders issued by the Ontario Fire Marshal with respect to houses which currently have second units.

The kinds of regulations we are looking at are outlined in this paper, starting on page 18.

Improving municipal powers of entry

In some cases, occupants or owners of apartments may deny entry to municipal officials who are investigating possible violations of zoning and property standards. In these situations, the Planning Act requires that municipalities obtain search warrants issued under the Provincial Offences Act. To obtain such warrants, municipalities must specify the evidence to be seized.

Municipalities have indicated that in the case of zoning and property standards violations, it is often difficult to specify physical evidence which can be seized. The evidence may be a condition (e.g. lack of adequate fire separation) that cannot be seized. To solve this, the draft legislation would amend sections 31 and 49 of the Planning Act to allow municipalities to obtain search warrants without the condition requiring that there must be evidence to be seized.

This does not mean that municipalities would have the power to enter people's homes at any time for any reason. The amendments stipulate that inspections would have to take place between 6:00 a.m. and 9:00 p.m. Before a search warrant could be obtained, it would still be necessary for municipalities to show a justice of the peace that there were reasonable grounds to believe that an offence was being committed. These protections are like the ones that exist in most laws in Ontario to protect people's right to privacy.

Helping unrelated people who form single housekeeping units

The draft legislation would also amend the Planning Act to make it clearer that zoning distinctions based on the relationships between people who form a single housekeeping unit are not permitted. The changes to the Planning Act would involve repealing the current section 35, and the inclusion of provisions addressing the related/unrelated issue in sections 31 and 34, and in the new section 35.

Helping municipalities accommodate garden suites

Section 39 of the Planning Act would be amended to allow municipalities to pass a by-law to permit the placement of a garden suite for up to 10 years. Such a by-law, like any other temporary use by-law, would be applied to a specific area or site.

The legislation would also permit a by-law intended to allow the installation of a garden suite to be made conditional on an agreement between the municipality and other parties (such as the owner or occupant of the suite). This provision would not apply to other types of temporary use by-laws.

Section 210 of the Municipal Act would also be amended to allow municipalities to enter into garden suite agreements, whether or not such structures are to be permitted on a temporary basis. These agreements could require people who want garden suites to meet reasonable terms and conditions relating to issues such as installation, maintenance or removal, and the period of occupancy.

CONSULTATION DRAFT

An Act to amend the Planning Act and the Municipal Act with respect to Residential Units and Garden Suites

1. Section 1 of the Planning Act is amended by adding the following definition:

"residential unit" means a unit that,

(a) consists of a self-contained set of rooms located in a building or structure;

(b) is used or intended for use as a residential premises; and

(c) contains kitchen and bathroom facilities that are not intended for the use of any other unit. ("unité d'habitation")

2. Section 16 of the Act is amended by adding the following subsections:

Restrictions for residential units

(2) No official plan may contain any provision that,

(a) has the effect of prohibiting the erecting, locating or use of two residential units in a prescribed class of detached house, semi-detached house or rowhouse situated in an area where residential use is permitted by by-law and is not ancillary to other uses permitted by by-law; or

(b) sets out requirements, standards or prohibitions that conflict with the requirements, standards or prohibitions prescribed by the regulations with respect to a house described in clause (a), residential units contained in it or the land on which it is situated.

Provision of no effect

(3) A provision in an official plan is of no effect if it contravenes the restriction described in clause (2)(a).

Regulations prevail

(4) A provision in an official plan that contravenes the restriction described in clause (2)(b) has effect only as if it set out the requirements, standards or prohibitions prescribed by the regulations for the purposes of that clause.

3.-(1) Section 31 of the Act is amended by adding the following subsections:

Restrictions on by-laws for residential units

(3.1) The authority to pass a by-law under subsection (3) does not include the authority to pass a by-law that,

(a) sets out requirements, standards or prohibitions that have the effect of prohibiting the occupancy or use of two residential units in a prescribed class of detached house, semi-detached house or rowhouse situated in an area where residential use is permitted by by-law and is not ancillary to other uses permitted by by-law; or

(b) sets out requirements, standards or prohibitions that conflict with the requirements, standards or prohibitions prescribed by the regulations with respect to a house described in clause (a), residential units contained in it or the land on which it is situated.

No authority to distinguish on the basis of relationship

(3.2) The authority to pass a by-law under subsection (3) does not include the authority to pass a by-law that sets out requirements, standards or prohibitions that have the effect of distinguishing between persons who are related and persons who are unrelated in respect of the occupancy or use of a property, including the occupancy or use as a single housekeeping unit.

Provision of no effect

(3.3) A provision in a by-law passed under subsection (3) or an order made under subsection 47(1) is of no effect if it contravenes the restrictions described in clause (3.1)(a) or subsection (3.2).

Regulations prevail

(3.4) A provision in a by-law passed under subsection (3) or an order made under subsection 47(1) that contravenes the restriction described in clause (3.1)(b) has effect only as if it set out the requirements, standards or prohibitions prescribed by the regulations for the purposes of that clause.

(2) Subsection 31(4) of the Act is amended by striking out "at all reasonable times" in the fourth line and substituting "between the hours of 6 a.m. and 9 p.m".

(3) Subsection 31(5) of the Act is amended by striking out "section 158 of the Provincial Offences Act" in the second and third lines and substituting "section 49.1".

4. Section 35 of the Act is repealed and the following substituted:

Restrictions on by-laws for residential units

35.-(1) The authority to pass a by-law under section 34, subsection 38(1) or section 41 does not include the authority to pass a by-law that,

(a) has the effect of prohibiting the erecting, locating or use of two residential units in a prescribed class of detached house, semi-detached house or rowhouse situated in an area where residential use is permitted by by-law and is not ancillary to other uses permitted by by-law; or

(b) sets out requirements, standards or prohibitions that conflict with the requirements, standards or prohibitions prescribed by the regulations with respect to a house described in clause (a), residential units contained in it or the land on which it is situated.

No authority to distinguish on the basis of relationship

(2) The authority to pass a by-law under section 34, subsection 38(1) or section 41 does not include the authority to pass a by-law that has the effect of distinguishing between persons who are related and persons who are unrelated in respect of the occupancy or use of a building or structure or a part of a building or structure, including the occupancy or use as a single housekeeping unit.

Provision of no effect

(3) A provision in a by-law passed under section 34, subsection 38(1) or section 41 or in an order made under subsection 47(1) is of no effect if it contravenes the restrictions described in clause (1)(a) or subsection (2).

Regulations prevail

(4) A provision in a by-law passed under section 34, subsection 38(1) or section 41 or in an order made under subsection 47(1) that contravenes the restriction described in clause (1)(b) has effect only as if it set out the requirements, standards or prohibitions prescribed by the regulations for the purposes of that clause.

5.-(1) Section 39 of the Act is amended by adding the following subsections:

Definition

(0.1) In this section, "garden suite" means a detached residential structure containing bathroom and kitchen facilities that is ancillary to an existing residential structure and that is designed to be portable.

. . . . .

Agreement for garden suite

(1.1) As a condition to passing a by-law authorizing the temporary use of a garden suite under subsection (1), the council may require the owner of the suite or any other persons to enter into an agreement with the municipality under paragraph 69.1 of section 210 of the Municipal Act.

(2) Subsection 39(2) of the Act is amended by striking out "three years from the day of the passing of the by-law" in the fifth and sixth lines and substituting the following:

(a) ten years from the day of the passing of the by-law, in the case of a by-law authorizing the temporary use of a garden suite; or

(b) three years from the day of the passing of the by-law, in all other cases.

6.-(1) Subsection 49(2) of the Act is amended by striking out "at all reasonable times" in the seventh line and substituting "between the hours of 6 a.m. and 9 p.m".

(2) Subsection 49(3) of the Act is amended by striking out "section 158 of the Provincial Offences Act" and substituting "section 49.1".

7. The Act is amended by adding the following section:

Search warrant

***49.1**-(1) A provincial judge or justice of the peace may at any time issue a warrant in the prescribed form authorizing a person named in the warrant to enter and search a building, receptacle or place if the provincial judge or justice of the peace is satisfied by information on oath that there are reasonable grounds to believe that,*

(a) an offence under section 31 or 67 has been committed; and

(b) the entry and search will afford evidence relevant to the commission of the offence.

Seizure

(2) In a search warrant, the provincial judge or justice of the peace may authorize the person named in the warrant to seize anything that, based on reasonable grounds, will afford evidence relevant to the commission of the offence.

Receipt and removal

(3) Anyone who seizes something under a search warrant shall,

(a) give a receipt for the thing seized to the person from whom it was seized; and

(b) bring the thing seized before the provincial judge or justice of the peace issuing the warrant or another provincial judge or justice to be dealt with according to law.

Expiry

(4) A search warrant shall name the date upon which it expires, which shall be not later than fifteen days after the warrant is issued.

Time of execution

(5) A search warrant shall be executed between 6 a.m. and 9 p.m. unless it provides otherwise.

Other matters

(6) Sections 159 and 160 of the Provincial Offences Act apply with necessary modifications in respect of any thing seized under this section.

8. Section 70 of the Act is amended by adding the following clauses:

(i) prescribing classes of detached houses, semi-detached houses or rowhouses to which clause 16(2)(a), 31(3.1)(a) or 35(1)(a) applies;

(j) prescribing requirements, standards or prohibitions for the purposes of clause 16(2)(b), 31(3.1)(b) or 35(1)(b).

9. Section 210 of the Municipal Act is amended by adding the following paragraph:

Agreements re garden suites

69.1 For entering into agreements with any persons in respect of a garden suite whose use is authorized by a by-law passed under the Planning Act,

(a) in this paragraph, "garden suite" means a detached residential structure containing bathroom and kitchen facilities that is ancillary to an existing residential structure and that is designed to be portable,

(b) an agreement made under this paragraph may deal with such matters related to the temporary use of a garden suite as the council considers necessary or advisable, including,

(i) the installation, maintenance and removal of the suite,

(ii) the period of occupancy of the suite by any of the persons named in the agreement, and

(iii) the monetary or other form of security that the council may require for actual or potential costs to the municipality related to the suite.

Commencement

10. This Act comes into force on the day it receives Royal Assent.

Short title

11. The short title of this Act is the Planning Statute Law Amendment Act (Residential Units), 1992.

Explaining The Regulations

Overview

The proposed legislation provides for regulations which define the types of houses in which apartments are to be permitted and sets out maximum zoning and property standards which could be applied to houses with two units. In this section, the proposed regulations are described in detail.

The zoning and property standards which would be made subject to provincial regulations are based on the following policy principles:

- municipalities should continue to be able to apply reasonable standards relating to health and safety, and the regulation of land use impacts;

- houses with two units should in general be covered by the same types of standards as those containing one unit;

- the creation of new houses with two units through new construction or renovation should be encouraged;

- apartments in houses in existence as of the effective date of the legislation should be allowed to continue, provided that they can meet reasonable health and safety standards.

Definitions

The chart on the following pages contains definitions of important terms used in the legislation and regulations.

PROPOSED PROVINCIAL REGULATIONS: DEFINITIONS

TERM	DEFINITION	EXPLANATION
RESIDENTIAL STRUCTURE	A residential structure has the following characteristics: - currently used for, or intended for use for, primarily residential purposes; and - contains one or two dwelling units. There are three types of residential structures: detached houses; semi-detached houses; and row houses.	*Residential structures are the types of structures in which two units are to be permitted as-of-right.* *Structures built for non-residential purposes, but which have been converted for primarily residential use (i.e. the only non-residential uses are home occupations) qualify as residential structures.* *Structures intended for residential use at one time, but which have been converted to non-residential use (e.g. a restaurant) would be still be considered residential structures if their use reverts to primarily residential.*
DETACHED HOUSE	A detached house is a residential structure which is not attached to or ancillary to any other structure.	*Detached houses, often called single family homes, are one of the structure types in which two units are to be allowed as-of-right, provided that all other applicable standards can be met.*
SEMI-DETACHED HOUSE	A semi-detached house is a residential structure which: - was built as, and continues to represent, one of a pair of structures separated vertically by a common wall (which may be located above and/or below grade) which does not provide for internal access from one structure to the other: and - is not ancillary to any other structure.	*Semi-detached houses are a structure type in which two units are to be allowed as-of-right, provided that all applicable standards can be met.* *A residential structure created through vertically subdividing an existing structure would not be considered a semi-detached house.* *Common walls would need to meet Ontario Fire Code standards.* *"Link homes" are considered semi-detached houses where a pair of structures share a common wall below grade.*

TERM	DEFINITION	EXPLANATION
ROW HOUSE	A row house is a residential structure which: - was built as, and continues to represent, one of a group of three or more structures; - is separated vertically from one or two of the other structures by common walls (which may be located above and/or below grade) which do not provide for internal access from one structure to another; and - is not ancillary to any other structure.	*Row houses, also called townhouses, are a structure type in which two units are to be allowed as of right, provided that all applicable standards can be met.* *Both street townhouses and townhouses forming part of a housing complex (condominium or rental) with its own internal streets would be considered row houses.* *Common walls would need to meet Ontario Fire Code standards.* *"Link homes" are considered row houses where three or more structures share common walls below grade.*
UNIT	A residential unit, as defined in the legislation.	
EXISTING UNIT	A residential unit completed and occupied on or before the date the legislation comes into force.	*In certain cases, different standards may be applied to existing units (e.g. ceiling height), so as to encourage the continued occupation of units which meet basic health and safety requirements.*
TOTAL FLOOR AREA	The total floor area of a unit, measured from the inside walls of the unit, with the exception of unfinished basement areas and furnace rooms. The total floor area therefore includes: kitchens; bathrooms; hallways and stairways internal to the unit; and storage rooms within the unit. The area occupied by internal walls also is included. The total floor area does **not** include: balconies; storage rooms external to the unit; hallways and laundry rooms to which the occupants of more than one unit have access; and the area taken up by the walls surrounding a unit.	*The term "total floor area" is used in a number of different standards, including minimum unit size.*

Zoning standards for consultation

Municipalities currently have zoning by-laws to regulate the types of land uses which are permitted in a neighbourhood. Zoning by-laws also regulate the physical characteristics of those uses. For example they may cover lot size, density, availability of parking, and so on.

The proposed legislation would make apartments in houses a permitted use in all residential areas. It also allows the Province to establish regulations setting maximum municipal zoning standards in certain areas, and prohibiting other standards altogether. This is to ensure that municipalities do not create excessive zoning standards which are so onerous as to make apartments in houses impractical.

The chart below outlines a number of areas where the provincial regulations would set limits on how municipalities may use zoning by-laws to regulate houses with two units.

In effect, the provincial regulations would replace standards in local by-laws which conflict with the provincial standard. A municipality could choose to have the standard in the provincial regulations, a reduced standard, or not to address a particular issue in its zoning by-law.

In a few cases, the provincial regulations would prohibit altogether the application of certain types of standards (e.g. municipalities could not require that a residential structure be of a specified minimum size for a second unit to be added).

The provincial standards would also apply to other zoning tools (e.g. municipal interim control by-laws and provincial zoning orders).

PROPOSED PROVINCIAL REGULATIONS: ZONING STANDARDS

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
GENERAL RULE FOR ZONING STANDARDS THAT APPLY TO RESIDENTIAL STRUCTURES WITH ONE AND TWO UNITS	Except as specified elsewhere in the regulations, zoning standards for residential structures with two units shall not exceed those applied to structures containing one unit.	*Municipalities could not impose higher standards for residential structures with two units concerning: lot size; frontage; front, side, and rear yard setbacks; height; lot coverage; density; open space area; parking stall dimensions; driveway width; etc.* *The reason is that the physical impact of a residential structure with two units is similar to one with a single unit. Different standards may be set where a land use impact is identified (e.g. number of parking spaces) or where there are health and safety issues.*

ZONING STANDARDS (CONTINUED)

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
IF THERE IS A LEGAL NON-CONFORMING USE	Residential structures with two units shall be permitted even where such structures are legal non-conforming, but not when the non-conformity is with respect to use. Minor changes to the building envelope required to add a second unit would be permitted, provided that such alterations do not extend the degree of legal non-conformity. However, residential structures with two units may be required to comply with the unit size and parking standards outlined below.	*An existing two-unit residential structure which is legal non-conforming with respect to zoning standards such as lot size, density, and rear-yard setbacks would be permitted, even if the second unit has been added without the necessary building permits.* *The addition of a second unit to a legal non-conforming residential structure would also be permitted, provided that there are no major alterations to the exterior of the building. Minor alterations needed to add a second unit (e.g. to provide egress) would be acceptable, as long as they do not effect the legal non-conformity (e.g. the side yard of a residential structure could not be reduced if the structure is already legal non-conforming with respect to that side yard), and would otherwise be permitted under the zoning.* *Adding a second unit to a legal non-conforming residential structure should be permitted because it is unlikely that such an addition would have a greater land use impact than any other second unit. With respect to parking (where adding a second unit can have an impact), municipalities may require that residential structures with two units comply with the standards outlined below.* *In addition, there would be no requirement that residential structures which are legal non-conforming with respect to use (e.g. those located in an area zoned exclusively for heavy industry), be permitted.*
DENSITY	For the purposes of calculating density in cases where density is measured in terms of number of units per given area, residential structures containing two residential units shall be counted as one unit.	*Density requirements that specify a certain number of units per hectare or acre could not be used to restrict new units created through converting or adding onto residential structures. However, the ability of municipalities to apply other density standards (e.g. those based on gross floor area) would not be affected.*
AMENITY AREA	A designated amenity area shall not be required for each unit in a residential structure with two units.	*Designated amenity areas (i.e. areas of private open space suitable for recreation and leisure activities) are not needed to ensure that units meet appropriate health and safety standards.*

ZONING STANDARDS (CONTINUED)

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
SIZES OF UNITS IN RESIDENTIAL STRUCTURES WITH TWO UNITS	Minimum unit size requirements shall not exceed 25 m. sq. (269 sq. ft.) total floor area for bachelor units, and 32 m. sq. (344 sq. ft.) total floor area for other units. No minimum unit size based on any other measure (e.g. number of bedrooms; living area; habitable space) shall be specified.	*These figures are based on the minimum room size figures in the Ontario Building Code, and would apply to both units in a residential structure with two units.*
	No maximum size for either unit in a two unit residential structure, regardless of the unit of measure, shall be specified.	*Two units of any size should be permitted within a residential structure, provided that each unit meets the minimum size standard, and that all other applicable standards are met.*
	No floor area ratio between the two units in a residential structure shall be applied.	*Two units of any size should be permitted within a residential structure, provided that each unit meets the minimum size standard specified above, and all other applicable standards are met.*
SIZE OF RESIDENTIAL STRUCTURE REQUIRED BEFORE A SECOND UNIT CAN BE ADDED	There shall be no requirement that a residential structure be a certain size, regardless of the unit of measure, as a precondition for adding a second unit.	*It may be appropriate to allow the addition of a second unit to small residential structures, through either:* - *increasing the size of the building (in cases where the setback and density requirements of the zoning by-law would be exceeded by such additions, a minor variance or zoning change would be necessary); or* - *making use of underutilized space within the existing envelope (if there is sufficient space for two units which meet the unit minimum unit size standard).*

ZONING STANDARDS (CONTINUED)

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
EXTERNAL CHANGES	External modifications to residential structures required to add a second unit may be regulated, provided that the applicable standards: - do not have the effect of precluding the addition of second units; and - apply equally to similar modifications not associated with the addition of a second unit.	*The intent of the legislation is to allow the addition of a second unit to a residential structure, even if modifications to the exterior of the structure are required. Such modifications could be major (e.g. constructing additional floor space to the back of the existing residential structure) or minor (e.g. installing an external staircase or a separate entrance to the basement).* *Municipalities could apply standards which* ***regulate*** *exterior modifications, provided that such standards do not have the effect of precluding those modifications. For example, municipalities would be able to require that exterior stair- cases be enclosed, or located to the side or rear of a structure, but could not prohibit such staircases altogether.*
	Site plan control should not be applied to the construction of **new** residential structures with two units, unless site plan control is also applied to the construction of single unit residential structures of the same type elsewhere in the same zone.	*Recognizes that residential structures with two units do not necessarily have a different impact from those with one unit.*
	Site plan control should not be applied to the **addition** of a second unit to a residential structure, even if that addition results in substantial exterior alterations, unless site plan control is also applied to other additions to single unit residential structures of the same type elsewhere in the same zone.	*Recognizes that from a land use impact point of view, exterior alterations required to create second unit are similar to other types of residential renovations.*
UNITS BELOW GRADE	Units shall be permitted below grade, regardless of the proportion of that unit which is located below grade.	*If a below grade unit can meet natural lighting, egress and other applicable standards, it should be permitted.*

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
PARKING FOR RESIDENTIAL STRUCTURES WITH TWO UNITS	The parking requirement for a residential structure with two units shall be no greater than for a residential structure with one unit if the parking requirement for the latter is two spaces or more. However, the parking requirement for a residential structure with two units may exceed that for a residential structure with one unit by up to one space, if the parking requirement for the latter is less than two spaces.	*If a municipality's parking requirement for residential structures containing a single unit is two parking spaces or more, the requirement for residential structures having two units may not be higher than the requirement for structures containing a single unit. However, if the requirement for structures containing a single unit is only one parking space, the requirement for structures containing two units may be two spaces, and if there is no parking requirement for structures containing a single unit, the requirement for structures containing two units may be one parking space.* *The implications of this standard are shown in the chart below:* ***Current Municipal Standard for Single-Unit Structures*** / ***Maximum Standard for Two-Unit Structures*** ***0*** / ***1*** ***1*** / ***2*** ***2*** / ***2*** ***3*** / ***3*** ***4*** / ***4*** *Studies have shown that households residing in two-unit structures tend to be smaller and to own fewer automobiles on average. Having dramatically higher standards for two-unit structures than for single-unit structures is therefore, difficult to justify from the standpoint of land use impact.*
	The parking requirement for residential structures with two units may be met by legal on-street parking, if available within 100 m. of the residential structure.	*If municipalities deem on-street parking to be appropriate, such parking should be applied to the parking requirement for residential structures with two units.*

ZONING STANDARDS (CONTINUED)

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
PARKING (CON'T)	Tandem parking (one car parked behind another) shall be accepted in the calculation of the number of on-site parking spaces available for a residential structure with two units.	*While tandem parking is inconvenient, both landlords and tenants would be aware of the parking situation when they enter into a rental agreement.*
	If an additional parking space is required for the second unit, there shall be no requirement that the parking space be situated in a garage or any other enclosed area.	*This would not have a significant neighbourhood impact, since many households park automobiles outside in any case.*
	Driveway space between the front elevation of the residential structure and the street allowance shall be considered in the calculation of the number of on-site parking spaces available for a residential structure with two units.	*Would not have a significant neighbourhood impact, since many households already make use of this driveway space. Furthermore, this standard would only affect residential structures with large front yards.*

Property standards for consultation

Building standards for newly-constructed and newly-renovated dwelling units are established through the Ontario Building Code. Municipalities do not have the power to impose standards for construction.

However, the Planning Act allows municipalities to establish property standards for existing dwelling units. Municipal property standards by-laws cover occupancy considerations (e.g. area per resident; ceiling height), as well as property maintenance.

Similar to the zoning standards discussed earlier, the proposed legislation would allow the province to establish regulations which set out maximum local property standards in certain areas, and to prohibit other standards altogether. These standards, outlined in the chart on the following pages, will help to ensure that municipalities do not apply excessive property standards which are so onerous as to make apartments in houses impractical. A municipality would be free to use the standard in provincial regulations, to have a reduced standard, or not to address a particular issue in its property standards by-law. The Ontario Fire Code and orders issued by the Ontario Fire Marshal would still apply.

Wherever applicable, the property standards outlined in the chart reflect the Ontario Building Code standards for the construction of units and the standards for existing units contained in the draft Guidelines for Fire Safety in Small Multi-Unit Residential Occupancies prepared by the Ontario Fire Marshal.

PROPOSED PROVINCIAL REGULATIONS: PROPERTY STANDARDS

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
GENERAL RULE FOR PROPERTY STANDARDS FOR RESIDENTIAL STRUCTURES WITH ONE AND TWO UNITS	Except as specified elsewhere in these regulations, property standards which apply to existing residential structures with two units shall not exceed those applied to residential structures with one unit.	*Municipalities could not impose higher standards on existing residential structures with two units than on residential structures with one unit regarding: area per resident; ventilation; indoor air temperature; outdoor storage; property maintenance; etc.* *The only exceptions to this rule would be the standards outlined on the following pages, the application of which may indeed lead to higher standards for the whole structure.* *In every case, the standards outlined on the following pages deal with areas referenced in the Ontario Building Code. It is not the intent of the legislation to supersede the Ontario Building Code, so the unit-specific standards outlined below apply only to existing units.* *The Ontario Building Code would continue to apply to construction activities associated with second units (creation of new units and the renovation of ones already occupied).* *For units created after the legislation comes into effect (which would not fall under the definition of "existing unit") municipalities could impose property standards in the areas specified below which equal those which apply to the creation of new units in the Ontario Building Code. For example, if the current proposal for a minimum 2.1 m. (6'8") ceiling height for finished basement space is included in the Ontario Building Code, municipalities could apply this requirement to basement apartments created after the legislation comes into effect. This would remove the incentive for property owners to create units without the necessary building permits, in the hopes that they could avoid having to comply with Ontario Building Code standards which are more onerous that those found in property standards by-laws.*

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
CEILING HEIGHT	For units (or parts thereof) located above grade, a minimum height requirement in excess of 2.1 m. (6'11") shall not be required. However, this minimum height requirement shall apply to an area no greater than the applicable minimum unit size.	*The 2.1 m. figure is consistent with the minimum requirement for new units specified in the Ontario Building Code.* *Under this standard, it would be possible for a unit larger than the minimum unit size to have ceiling heights less than the required height in certain areas (e.g. where a sloping roof meets the wall), so long as an area at least equal to the minimum unit size has a ceiling height of at least of 2.1 m.*
	For units (or parts thereof) located below grade, the minimum height requirement may not exceed 1.96 m. (6'5"). However, this minimum height requirement shall apply to an area no greater than the applicable minimum unit size.	*Although a ceiling height of 2.03 m. (6'8") for finished basement areas is proposed for the Ontario Building Code, it is generally accepted that standards for existing units may be less than for new ones, provided that basic levels of health and safety are met. It appears that ceiling heights less than 2.03 m. do not pose health and safety risks. Neither the Ontario Fire Code nor the Ontario Fire Marshal's draft retrofit Guidelines for Fire Safety in Small-Unit Residential Occupancies specify a ceiling height standard, while certain municipalities have recognized that ceiling heights as low as 1.96 m. are safe.* *This standard would facilitate the legalization of many existing basement units which meet reasonable levels of health and safety, but which have low ceiling heights. The application of the 2.03 m. standard would mean that it would be necessary to lower the basement floor if such units are to be legalized. This would be very disruptive for the tenants as well as prohibitively expensive. The more likely result would be that property owners would choose to shut down the units, or have them remain illegal.* *The application of the standard to the area represented by the minimum unit size means that part of the total floor area of a unit need not comply with the required ceiling height (e.g. under duct work and central beams), so long as an area at least equal to the minimum unit size meets the minimum clearance.*

PROPERTY STANDARDS (CONTINUED)

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
EGRESS	Egress requirements for residential units in structures with two units may include achieving of one of the following compliance alternatives: - have a door, which may be a sliding door, that opens directly to the outside from a unit, and which has reasonable access to grade; - have an exit into a fire-rated hallway, stairway or vestibule which has direct access to the outside through a door which is not a sliding door; or - have two means of escape which are arranged in such a manner so that one may be used if the other becomes inaccessible due to a fire. One of the means of escape must be a door, which may lead through be another unit. The other means of escape may be a window that satisfies the conditions specified below. No additional egress requirements may be imposed.	*Complies with the minimum guidelines for existing units outlined in the draft Guidelines for Fire Safety in Small Multi-Unit Residential Occupancies, prepared by the Office of the Fire Marshal.*

PROPERTY STANDARDS (CONTINUED)

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
WINDOWS AS MEANS OF EGRESS	Standards for windows which serve as means of egress may include the following: - be easily opened from the inside without the use of tools; - have an individual, unobstructed open portion having a minimum area of 0.35 m. sq. (3.8 ft. sq.), with no dimension less than 0.38 m. (15"); - have a sill no more than 1.0 m. (3'3") above the floor or permanent access (such as steps); - have reasonable access to grade; and - where the window opens into a window well, a clearance of at least 0.55 m. (21.625") must be provided in front of the window, and the swing of the window must not reduce clearance in any way which would restrict escape. No additional window standards may be imposed.	*Complies with the minimum guidelines for existing units outlined in the draft Guidelines for Fire Safety in Small Multi-Unit Residential Occupancies, prepared by the Office of the Fire Marshal.*
SMOKE DETECTORS	One smoke detector (which may be battery operated) may be required per unit where 30 minute fire separation is provided (see below). However, an interconnected fire smoke alarm system may be required if fire separation is less than 30 minutes.	*Complies with the draft minimum guidelines for existing units outlined in the draft Guidelines for Fire Safety in Small Multi-Unit Residential Occupancies, prepared by the Office of the Fire Marshal.*
FIRE SEPARATION	A fire separation of up to 30 minutes may be required between: - different units; - units and common hallways, stairwells, and vestibules which serve as means of egress; and - common hallways, stairways, and vestibules which serve as means of egress and other common areas. Openings in fire separations shall be protected by closures with a fire rating of up to 20 minutes.	*Complies with the draft minimum guidelines for existing units outlined in the draft Guidelines for Fire Safety in Small Multi-Unit Residential Occupancies, prepared by the Office of the Fire Marshal.*

PROPERTY STANDARDS (CONTINUED)

AREA OF REGULATION	PROPOSED PROVINCIAL STANDARD	EXPLANATION
FIRE DAMPERS	Fire dampers shall not be required in the ducts penetrating the required fire separations in a residential structure containing two units, provided that smoke detectors are installed in the supply and return air duct system which would turn off the fuel supply and electrical power to the heating system upon activation of such detectors.	*Consistent with the minimum Ontario Building Code requirement for units created through renovation.*
NATURAL LIGHTING	The required window area shall not exceed 5 % of the total floor area for living rooms and 2.5 % for bedrooms, provided that there is no conflict with egress requirements. --- An existing room converted to an interior room created by an addition to the structure shall not require a window, provided that there is an opening in a dividing wall to an adjoining room where the window in the adjoining room has an area at least 5% of the combined floor areas of the two rooms, provided there is no conflict with egress requirements.	*Consistent with the minimum Ontario Building Code requirement for units created through renovation.* --- *Consistent with the minimum Ontario Building Code requirement for units created through renovation.*

Questions & Answers on Related Issues

1. Can municipalities license an apartment in a house?

No. The Municipal Act currently does not give municipalities the power to license apartments in houses, and this will not be changed by the proposed legislation. Apartments in houses are the same as any other type of unit, and therefore should not be subject to special requirements. Licensing would also discourage the creation of legal apartments in houses. Rather than provide municipalities with the power to license second units, the government supports provisions which improve municipalities' ability to enforce reasonable health and safety standards.

2. Can municipalities impose an owner occupancy requirement?

No. The Planning Act currently does not give municipalities the power to restrict apartments in houses to cases where the owner lives on the premises, and the proposed legislation would not alter this situation. An owner-occupancy requirement would restrict supply opportunities and would likely be unworkable in practice (the Landlord and Tenant Act probably does not permit the eviction of tenants in cases where a house with an apartment is sold to an individual who does not want to live on site).

3. **Will apartments in houses pay their way as far as municipal taxes are concerned?**

Yes. Creating legal apartments in houses will generally mean more tax revenue for municipalities. Adding an apartment generally increases the home's market value, which is what property taxes in most municipalities are based on. Home improvements are tracked through building permits and the reassessment process.

4. **Does the Development Charges Act apply to an apartment in a house?**

Not in the case of existing houses. Municipalities are prohibited from imposing development charges on the first apartment added to a semi-detached or row house, or to the first and second apartment added to a detached house.

However, the Development Charges Act does give municipalities the power to impose a charge on an apartment installed at the time a house is constructed, although municipalities can choose to designate categories of affordable housing as exempt from development charges.

5. **Does the Landlord and Tenant Act apply to an apartment in a house?**

Yes. Apartments in houses are in general covered by the Landlord and Tenant Act, except in cases where no rent is paid (e.g. a unit is occupied by a family member).

While the Landlord and Tenant Act may not prevent evictions where someone shares a kitchen or bathroom with the owner and his or her family, such living arrangements would not come within the definition of apartments in houses under the proposed legislation.

6. **Does the Residential Rent Regulation Act apply to an apartment in a house?**

Yes. The Residential Rent Regulation Act applies to apartments in houses the same way as to any other unit. The annual rent review "guideline" determines how much a landlord can raise the rent without getting permission from the Ministry of Housing for certain above-guideline increases. However, homeowners may set the rent for an apartment in their house the first time the apartment is rented, provided that the apartment has been created out of space that has not been previously rented out.

7. Will the situation be changed by the new Rent Control Act?

Somewhat. This new law, which will replace the Residential Rent Regulation Act, also applies to apartments in houses, but has a number of new provisions. As is the case with the current law, the Rent Control Act would allow landlords to apply for above-guideline rent increases. However, these would be limited to high increases in utilities and municipal taxes and certain capital expenditures. The total rent increase cannot be more than 3 percentage points above the annual guideline in any one year.

The Rent Control Act, also provides a five-year exemption from rent control for units created in new homes, although this exemption does not extend to apartments added to existing homes (i.e. those occupied prior to November, 1991). As is the case with the present law, landlords in both cases would be able to set the initial rent at whatever the market would support, except in cases where an apartment was created out of existing space already rented out.

8. Will all existing apartments in houses be considered "legal" as a result of "as-of-right" legislation?

No. All existing apartments must meet municipal zoning and property standards, and must conform to the Ontario Fire Code and orders issued by the Ontario Fire Marshal. The legislation would not provide an amnesty for currently occupied units which are substandard. The legislation would help ensure that municipal standards are reasonable, and do not have the effect of prohibiting units which meet reasonable health and safety standards.

9. Does this mean that some apartments will be closed down?

Possibly. Improved powers of entry likely would result in the identification of more substandard apartments. On the other hand, the provincial regulations would ensure that no artificially high standards are applied. The owners of substandard units could be required to either bring them up to standard, or close them down. It is expected that most homeowners will make the required upgrades, presuming that they would not want to lose future rental revenue.

10. Would the apartments in houses provisions of the legislation apply to rooming, boarding and lodging houses?

No. The legislation will apply to self-contained units, not to accommodation where individuals rent rooms and share a bathroom and/or kitchen. However, the requirement in the 1989 Housing Policy Statement that rooming, boarding, and lodging houses be permitted in appropriate areas will still apply to municipal planning decisions.

11. Why is the government proposing amendments related to garden suites?

The legislative authority presently available to municipalities to regulate this supportive housing form is currently somewhat limited. These amendments will provide municipalities with the appropriate tools to effectively regulate this housing form as well as to increase the degree of certainty of tenure for people who wish to have garden suites.

12. Would the legislation mean that garden suites would be permitted everywhere?

No. Garden suites would be permitted in suitable locations as determined by the municipality. The municipality may permit garden suites on a case-by-case basis or throughout the municipality.

13. Why were other legislative approaches to garden suites such as licensing not selected?

The proposed legislative amendments related to garden suites simply improve upon the approach which proved effective within the province's Portable Living Units for Seniors Demonstration Project.

Licensing has traditionally been used to regulate businesses from a health and safety perspective, not to control or regulate the occupancy of dwellings.

Not all municipalities have the expertise or staff to implement a licensing program.

Document de consultation sur les modifications législatives visant à permettre la création d'un appartement dans une maison

Ontario
Ministère des Affaires municipales
Ministère du Logement

La présente étude expose les propositions de lois qui ont pour but d'accroître le nombre des appartements dans les maisons, d'améliorer les pouvoirs de pénétrer dans les locaux octroyés aux fonctionnaires municipaux, de préciser que les personnes sans lien de parenté peuvent partager un ménage et d'encourager l'installation de pavillons-jardins.

ISBN: 0-7729-9972-4

Available in English: *Apartments In Houses*

Ontario Ministère des Affaires municipales Ministère du Logement

Ontario

Office of the Minister

Ministry of Housing

Ministry of Municipal Affairs

777 Bay Street
Toronto, Ontario
M5G 2E5

Juin 1992

MESSAGE DES MINISTRES DES AFFAIRES MUNICIPALES ET DU LOGEMENT

Notre gouvernement cherche à accroître le stock de logements à prix abordable dans les collectivités ontariennes. Nous tenons également à ce que les gens puissent choisir le type et l'emplacement du logement où ils demeurent et le genre de modalités qui leur conviennent.

À l'heure actuelle, l'accès à un logement à prix abordable se heurte à un certain nombre de difficultés. Nous nous efforçons d'aplanir ces difficultés de nombreuses façons, entre autres en modifiant la loi.

Nous avons l'intention de modifier les lois de l'Ontario pour permettre aux propriétaires d'avoir un appartement dans leur maison, pour faciliter la création des pavillons-jardins et pour affirmer sans équivoque que les gens sans lien de parenté peuvent partager un logement s'ils forment un ménage. Les nouvelles lois aideront les municipalités à s'assurer qu'elles peuvent faire respecter les normes de santé et de sécurité en accordant aux fonctionnaires municipaux de meilleurs pouvoirs de pénétrer dans les locaux.

Nous voulons nous assurer que les modifications de la loi marchent bien et c'est dans ce but que nous vous soumettons un avant-projet des modifications envisagées à la Loi sur l'aménagement du territoire et à la Loi sur les municipalités. Nous accueillons vos suggestions touchant les améliorations possibles.

De même, nous exposons les règlements possibles pour le zonage municipal et les normes des biens-fonds pour les appartements dans les maisons. Nous recherchons votre opinion sur les méthodes envisagées pour les règlements.

Nous vous remercions de bien vouloir lire cette étude. Nous attendons avec impatience de recevoir les suggestions qui amélioreront notre loi et nos règlements proposés.

Dave Cooke
Ministre des Affaires municipales

Evelyn Gigantes
Ministre du Logement

Le présent document contient un avant-projet de loi et des règlements qui ont été préparés uniquement aux fins de consultation. Ces pièces et d'autres textes explicatifs de l'ensemble du document ne renferment aucune opinion ou interprétation juridique d'une loi quelconque et ne reflètent pas nécessairement l'intention finale du gouvernement de l'Ontario quant aux modifications de ces lois ou de ces règlements.

PROCESSUS DE CONSULTATION

Si vous voulez obtenir des exemplaires supplémentaires de cette étude, soit en anglais, soit en français, veuillez contacter :

Direction des communications
Ministères du Logement et des Affaires municipales
777, rue Bay, 17e étage
Toronto (Ontario)
M5G 2E5
Tél.: (416) 585-7041

Lorsque vous aurez examiné la loi et les règlements envisagés, veuillez envoyer votre mémoire à :

Consultation Des appartments dans les maisons
Ministères du Logement et des Affaires municipales
777, rue Bay
Toronto (Ontario)
M5G 2E5

La date limite pour les mémoires est le 31 août 1992.

TABLE DES MATIÈRES

		Page
I.	**RAISON D'ÊTRE DE NOTRE INITIATIVE**	1
	Ce que nous entendons par «un appartement dans une maison»	1
	Nécessité des appartements dans les maisons	1
	Autres questions qu'il faut débattre	2
II.	**EXPLICATION DE LA LOI**	5
	Vue d'ensemble	5
	Appartements dans les maisons qui sont autorisés «de plein droit»	6
	Amélioration des pouvoirs municipaux de pénétration dans les locaux	7
	Aide aux personnes sans lien de parenté qui constituent un ménage	7
	Aide aux municipalités pour la mise en place de pavillons-jardins	8
	Avant-projet de loi	9
III.	**EXPLICATION DES RÈGLEMENTS**	17
	Vue d'ensemble	17
	Définitions	17
	Normes de zonage pour la consultation	20
	Normes des biens-fonds pour la consultation	27
IV.	**QUESTIONS ET RÉPONSES LIÉES À CE SUJET**	33

RAISON D'ÊTRE DE NOTRE INITIATIVE

Ce que nous entendons par «un appartement dans une maison»

Quand nous parlons d'appartement dans une maison, nous entendons par là un deuxième foyer créé dans une maison existante ou dans une maison neuve. L'installation d'appartements de ce genre aboutit à des aménagements résidentiels contenant deux logements au lieu d'un seul. Il se peut que l'appartement soit dans le sous-sol de la maison ou n'importe où ailleurs dans les locaux. On peut également créer ce genre d'appartement en divisant une maison plus grande en deux (par exemple, avec un logement au rez-de-chaussée et un logement au deuxième étage), ou encore en agrandissant la maison.

Les appartements dans les maisons sont parfois appelés «appartements secondaires», «deuxièmes logements», ou «appartements au sous-sol».

Nécessité des appartements dans les maisons

Le gouvernement appuie les appartements dans les maisons pour les raisons suivantes :

- source de logement à prix abordable pour les gens qui en ont besoin, ce qui ne coûte pratiquement rien aux contribuables;
- allégement de la charge financière résultant de la propriété foncière grâce à une source supplémentaire de revenu;

- emplois pour les travailleurs du secteur de la rénovation et des matériaux de construction;

- situation favorable à l'environnement à cause de la meilleure utilisation de logements existants et de l'appui au système de transport en commun au lieu de contribuer à l'étalement urbain;

- situation favorable à la diversité du quartier et à l'aménagement à une plus petite échelle, ce qui correspond à l'échelle et au type des collectivités existantes.

Comme il est souhaitable d'avoir des appartements dans les maisons, la politique visant à encourager les municipalités à les autoriser existe depuis quelque temps. Depuis la Déclaration de principes de 1989 sur l'aménagement du territoire pour le logement, le gouvernement de l'Ontario à demandé aux municipalités d'autoriser les appartements dans les maisons visés dans la déclaration sous le nom de «logements accessoires» qui seraient situés dans les quartiers résidentiels.

La Déclaration de principes sur le logement a demandé également aux municipalités d'éliminer toutes normes excessives de zonage qui empêcheraient la création d'appartements dans les maisons.

Malheureusement, jusqu'ici, rares sont les municipalités qui ont mis en oeuvre les dispositions touchant les appartements dans les maisons qui sont exposées dans la Déclaration de principes sur le logement. Comme les appartements dans les maisons présentent de nombreux avantages, le moment est venu de prendre des mesures plus concrètes dans ce domaine.

Autres questions qu'il faut débattre

Pouvoir de pénétration dans les locaux

Souvent lorsque l'on soulève la question des appartements dans les maisons, on se préoccupe des normes. Personne, surtout au gouvernement de l'Ontario, n'est partisan de conditions insuffisantes ou malsaines dans les logements.

Les municipalités ont signalé que l'amélioration des pouvoirs de pénétration dans les locaux était un outil important pour faire respecter les normes de santé et de sécurité

pour les appartements dans les maisons. Si l'on prend des mesures pour modifier la Loi sur l'aménagement du territoire afin de permettre davantage d'appartements dans les maisons, c'est le moment de régler cette question en même temps.

Les ménages

La Loi sur l'aménagement du territoire interdit à l'heure actuelle aux municipalités de faire une distinction entre les personnes apparentées et les personnes sans lien de parenté dans les règlements municipaux de zonage.

Cependant, les municipalités se sont efforcées de réglementer les groupes de personnes sans lien de parenté en classifiant leur maison comme des «maisons de chambre», même dans les cas où les personnes concernées vivent ensemble dans un seul ménage.

La modification de la Loi sur l'aménagement du territoire en vue d'exiger que les groupes de personnes sans lien de parenté qui forment «un seul ménage» soient traités comme tout autre ménage aux fins du zonage permettrait de remédier à ce problème.

Pavillons-jardins

Les lois qui régissent les «pavillons-jardins» représentent une autre source de préoccupation pour les municipalités et les personnes qui vivent dans la collectivité. Les pavillons-jardins sont des unités distinctes, autonomes, typiquement situés sur le côté d'une maison existante ou dans l'arrière-cour. Ils abritent d'ordinaire une personne âgée ou invalide qui veut une habitation indépendante, mais qui a besoin, néanmoins, de l'appui de sa famille ou d'amis qui habitent dans la maison principale.

Lancés en Australie, où on les appelle des «granny flats» (appartements de grand-mère), les pavillons-jardins sont un moyen de loger des gens qui ont des besoins particuliers. La province a appuyé un projet quinquennal de démonstration, d'après lequel douze pavillons-jardins en tout ont été installés dans trois municipalités de l'Ontario. Une évaluation du projet a permis de déterminer que ces unités étaient techniquement faisables et qu'elles engendraient un degré élevé de satisfaction parmi les familles participantes. Un grand nombre d'autres ont exprimé leur intérêt envers l'option des pavillons-jardins et ont demandé au gouvernement de l'Ontario de modifier les lois pour aider les municipalités qui souhaitent autoriser les pavillons-jardins.

Un grand nombre de municipalités ont laissé entendre qu'elles sont prêtes à aider les gens à installer des pavillons-jardins dans leur cour. La plupart des municipalités intéressées préfèrent accorder les approbations nécessaires suivant chaque cas d'espèce. De même, les municipalités ont demandé de recevoir le pouvoir de conclure des accords avec des gens qui veulent des pavillons-jardins et avec ceux qui y demeureront. Il y a eu également des demandes de prorogation de la limite de trois ans applicable aux règlements régissant l'utilisation temporaire relativement aux pavillons-jardins parce que ce délai crée des incertitudes pour les gens qui installent des unités et décourage l'installation de ce genre de logement.

EXPLICATION DE LA LOI

Vue d'ensemble

L'avant-projet de loi exposé dans cette étude apporterait des modifications à deux lois actuelles : la Loi sur l'aménagement du territoire et la Loi sur les municipalités. Ces modifications auraient pour but de :

- permettre aux gens d'avoir un appartement dans une maison sans obtenir d'autorisation spéciale de la municipalité; un appartement dans une maison correspondraient à un «usage autorisé» de plein droit;

- permettre des règlements qui décrivent des normes de zonage ou de biens-fonds susceptibles de s'appliquer aux appartements dans les maisons;

- faciliter aux fonctionnaires municipaux l'obtention d'un mandat de perquisition pour enquêter sur les problèmes relatifs aux normes de zonage et de biens-fonds;

- renforcer les règles qui limitent le pouvoir des municipalités de faire des distinctions reposant sur les rapports qui existent entre les gens qui partagent un foyer;

- aider les municipalités à autoriser la création de pavillons-jardins.

Nous soumettons à votre examen l'avant-projet de loi à partir de la page 8. Ce qui suit est une brève explication des éléments principaux de la loi envisagée.

Appartements dans les maisons qui sont autorisés «de plein droit»

Les municipalités ont, à l'heure actuelle, le pouvoir de réglementer l'utilisation des sols par le biais des règlements régissant les normes de zonage et des biens-fonds. En d'autres termes, les municipalités peuvent dire qu'un territoire particulier peut servir à une utilisation résidentielle, une utilisation industrielle, une utilisation commerciale ou une combinaison de diverses utilisations. En outre, elles ont le pouvoir de réglementer la forme physique de l'aménagement (p. ex., les exigences en matière de densité, de recul et de stationnement) et de fixer des normes de biens-fonds qui ont trait à l'entretien et aux questions de santé et de sécurité. Les règles municipales sont fixées par l'adoption de règlements instituant des normes de zonage ou de biens-fonds.

L'avant-projet de loi modifierait la Loi sur l'aménagement du territoire pour permettre aux maisons individuelles, aux logements mitoyens et aux habitations en rangée situés dans des secteurs résidentiels d'avoir deux logements résidentiels. Une modification à l'article 1 définirait un logement résidentiel comme un logement autonome comportant sa propre cuisine et sa propre salle de bain. La loi s'appliquerait aux maisons qui ont deux logements à l'heure actuelle ainsi qu'aux maisons comportant deux logements créés à la suite d'une construction nouvelle ou d'une rénovation. Les modifications à l'article 16 auraient trait aux politiques en matière de plan officiel. Les modifications à l'article 31 auraient trait aux règlements régissant les normes des biens-fonds. Les modifications à l'article 35 auraient trait aux règlements régissant le zonage, le plan d'implantation et la restriction provisoire ainsi que les ordonnances de zonage.

La loi ne vise pas à offrir une sorte «d'amnistie» aux appartements actuels s'ils ne remplissent pas des normes raisonnables de santé et de sécurité. La loi ne vise pas non plus à retirer le pouvoir des municipalités de réglementer les caractéristiques physiques des quartiers ni de fixer des normes raisonnables de santé et de sécurité. Cependant, nous avons l'intention de retirer aux municipalités la possibilité d'imposer des normes excessives qui auraient pour effet d'empêcher la création d'appartements dans les maisons.

La loi fournirait des règlements qui seraient établis dans le cadre de l'article 70 de la Loi sur l'aménagement du territoire. Les règlements fixeraient des maximums pour certaines normes que les municipalités pourraient appliquer aux maisons ayant un second logement, et empêcheraient d'instituer d'autres normes.

Ces normes ne viseraient pas à remplacer le Code du bâtiment de l'Ontario qui continuerait de s'appliquer à la construction nécessaire pour installer ou rénover les appartements dans les maisons. En outre, les normes ne pourraient prévaloir sur le

Code de prévention des incendies et les ordonnances émanant du commissaire aux incendies de l'Ontario s'appliqueraient aux maisons comportant un second logement.

Le genre de règlements que nous recherchons est exposé dans cette étude à partir de la page 15.

Amélioration des pouvoirs municipaux de pénétration dans les locaux

Dans certains cas, les occupants ou propriétaires d'appartements peuvent refuser l'accès aux fonctionnaires municipaux qui font une enquête sur des violations possibles des normes de zonage et de biens-fonds. Dans ces cas-là, la Loi sur l'aménagement du territoire exige que les municipalités obtiennent des mandats de perquisition établis dans le cadre de la Loi sur les infractions provinciales. Pour obtenir ces mandats, les municipalités doivent préciser les pièces à conviction qu'il y a lieu de saisir.

Les municipalités ont indiqué que dans le cas des infractions aux normes de zonage et de biens-fonds, il est souvent difficile de préciser quelles pièces à conviction on peut saisir. Les pièces à conviction peuvent être une condition (par exemple, un manque de cloisonnement suffisant pour l'incendie) qui ne peut être saisie. Pour résoudre ce problème, l'avant-projet de loi modifierait les articles 31 et 49 de la Loi sur l'aménagement du territoire afin de permettre aux municipalités d'obtenir des mandats de perquisition sans exiger qu'il doive y avoir des pièces à conviction à saisir.

Ceci ne veut pas dire que les municipalités auraient le pouvoir de pénétrer dans les logements à n'importe quel moment. Les modifications stipulent que les inspections auraient lieu entre 6 h et 21 h. Avant de pouvoir obtenir un mandat de perquisition, les municipalités seraient tenues de prouver, devant un juge de paix, qu'il y a des motifs raisonnables de croire qu'une violation a été perpétrée. Ces protections ressemblent à celles qui existent dans la plupart des lois de l'Ontario afin de protéger le droit à la vie privée des citoyens.

Aide aux personnes sans lien de parenté qui constituent un ménage

Le projet de loi modifierait également la Loi sur l'aménagement du territoire pour préciser que les distinctions de zonage établies sur les liens de parenté entre les gens qui constituent un ménage sont interdites. Les modifications à la Loi sur l'aménagement du territoire supposent que l'on abolirait le présent article 35 et que

l'on adopterait des dispositions touchant la question des liens de parenté dans les articles 31 et 34 et dans le nouvel article 35.

Aide aux municipalités pour la mise en place de pavillons-jardins

L'article 39 de la Loi sur l'aménagement du territoire serait modifié pour permettre aux municipalités d'adopter un règlement visant à permettre l'érection d'un pavillon-jardin pendant une période de dix ans au maximum. Un tel règlement, comme d'autres règlements d'utilisation temporaire, s'appliquerait à un territoire ou à un emplacement précis.

La loi permettrait également un règlement visant à autoriser l'érection d'un pavillon-jardin assujetti à un accord entre la municipalité et d'autres parties (par exemple un accord entre le propriétaire ou l'occupant du pavillon). Cette disposition ne s'appliquerait pas à d'autres genres de règlement applicable à l'utilisation temporaire.

L'article 210 de la Loi sur les municipalités serait également modifié pour permettre aux municipalités de conclure des accords de pavillon-jardin, que ces structures soient autorisées ou non sur une base temporaire. Ces accords pourraient exiger des personnes qui souhaitent avoir un pavillon-jardin de respecter des modalités raisonnables se rapportant à des questions comme l'installation, l'entretien ou le retrait du pavillon-jardin ainsi que la période d'occupation.

AVANT-PROJET DE LOI
EN VUE D'UNE CONSULTATION

Loi modifiant la Loi sur l'aménagement du territoire et la Loi sur les municipalités en ce qui concerne les unités d'habitation et les pavillons-jardins

1 L'article 1 de la Loi sur l'aménagement du territoire est modifié par adjonction de la définition suivante :

«unité d'habitation» S'entend d'une unité qui :

a) se compose d'un ensemble autonome de pièces qui se trouve dans un bâtiment ou une construction,

b) sert ou est destinée à servir de local d'habitation,

c) comprend des installations de cuisine et de salle de bain dont l'usage n'est pas destiné à une autre unité. («residential unit»)

2 L'article 16 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Restrictions relatives aux unités d'habitation

(2) Aucun plan officiel ne peut contenir de disposition qui :

a) soit a pour effet d'interdire l'édification, l'implantation ou l'utilisation de deux unités d'habitation qui se trouvent dans une catégorie prescrite de maison individuelle, de maison jumelée ou de maison en rangée située dans une zone où l'habitation est permise par règlement municipal et n'est pas subordonnée à d'autres usages permis par règlement municipal;

b) soit fixe des exigences, des normes ou des interdictions qui sont incompatibles avec les exigences, les normes ou les interdictions prescrites par les règlements à l'égard d'une maison visée à l'alinéa a), à l'égard des unités d'habitation qui y sont comprises ou à l'égard du terrain sur lequel est sise la maison.

Disposition nulle

(3) Est sans effet la disposition d'un plan officiel si elle déroge à la restriction visée à l'alinéa (2) a).

Primauté des règlements

(4) La disposition d'un plan officiel qui déroge à la restriction visée à l'alinéa (2) b) ne produit ses effets que comme si elle comportait les exigences, les normes ou les interdictions prescrites par les règlements pour l'application de cet alinéa.

3 (1) L'article 31 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Restrictions applicables aux règlements municipaux relatifs aux unités d'habitation

(3.1) Le pouvoir d'adopter un règlement municipal en vertu du paragraphe (3) ne s'étend pas au pouvoir d'adopter un règlement municipal qui :

a) soit fixe des exigences, des normes ou des interdictions qui ont pour effet d'interdire l'occupation ou l'utilisation de deux unités d'habitation qui se trouvent dans une catégorie prescrite de maison individuelle, de maison jumelée ou de maison en rangée située dans une zone où l'habitation est permise par règlement municipal et n'est pas subordonnée à d'autres usages permis par règlement municipal;

b) soit fixe des exigences, des normes ou des interdictions qui sont incompatibles avec les exigences, les normes ou les interdictions prescrites par les règlements à l'égard d'une maison visée à l'alinéa a), à l'égard des unités d'habitation qui y sont comprises ou à l'égard du terrain sur lequel est sise la maison.

Pas de distinction fondée sur l'existence de liens

(3.2) Le pouvoir d'adopter un règlement municipal en vertu du paragraphe (3) ne s'étend pas au pouvoir d'adopter un règlement municipal qui fixe des exigences, des normes ou des interdictions qui ont pour effet de distinguer entre les personnes liées et celles qui ne le sont pas à l'égard de l'occupation ou de l'utilisation d'un bien-fonds, y compris son occupation ou utilisation comme logement destiné à un ménage.

Disposition nulle

(3.3) Est sans effet la disposition d'un règlement municipal adopté en vertu du paragraphe (3) ou d'un arrêté pris en vertu du paragraphe 47 (1) si elle déroge aux restrictions visées à l'alinéa (3.1) a) ou au paragraphe (3.2).

Primauté des règlements

(3.4) La disposition d'un règlement municipal adopté en vertu du paragraphe (3) ou d'un arrêté pris en vertu du paragraphe 47 (1) qui déroge à la restriction visée à l'alinéa (3.1) b) ne produit ses effets que comme si elle comportait les exigences, les normes ou les interdictions prescrites par les règlements pour l'application de cet alinéa.

(2) Le paragraphe 31 (4) de la Loi est modifié par substitution, à «à une heure convenable» aux quatrième et cinquième lignes, de «entre 6 h et 21 h».

(3) Le paragraphe 31 (5) de la Loi est modifié par substitution, à «l'article 158 de la Loi sur les infractions provinciales» aux deuxième et troisième lignes, de «l'article 49.1».

4 L'article 35 de la Loi est abrogé et remplacé par ce qui suit :

Restrictions applicables aux règlements municipaux relatifs aux unités d'habitation

35 (1) Le pouvoir d'adopter un règlement municipal en vertu de l'article 34, du paragraphe 38 (1) ou de l'article 41 ne s'étend pas au pouvoir d'adopter un règlement municipal qui :

a) soit a pour effet d'interdire l'édification, l'implantation ou l'utilisation de deux unités d'habitation qui se trouvent dans une catégorie prescrite de maison individuelle, de maison jumelée ou de maison en rangée située dans une zone où l'habitation est permise par règlement municipal et n'est pas subordonnée à d'autres usages permis par règlement municipal;

b) soit fixe des exigences, des normes ou des interdictions qui sont incompatibles avec les exigences, les normes ou les interdictions prescrites par les règlements à l'égard d'une maison visée à l'alinéa a), à l'égard des unités d'habitation qui y sont comprises ou à l'égard du terrain sur lequel est sise la maison.

Pas de distinction fondée sur l'existence de liens

(2) Le pouvoir d'adopter un règlement municipal en vertu de l'article 34, du paragraphe 38 (1) ou de l'article 41 ne s'étend pas au pouvoir d'adopter un règlement municipal qui a pour effet de distinguer entre les personnes liées et celles qui ne le sont pas à l'égard de l'occupation ou de l'utilisation d'un bâtiment ou d'une construction, y compris l'occupation ou l'utilisation de ceux-ci comme logement destiné à un ménage.

Disposition nulle

(3) Est sans effet la disposition d'un règlement municipal adopté en vertu de l'article 34, du paragraphe 38 (1) ou de l'article 41 ou d'un arrêté pris en vertu du paragraphe 47 (1) si elle déroge aux restrictions visées à l'alinéa (1) a) ou au paragraphe (2).

Primauté des règlements

(4) La disposition d'un règlement municipal adopté en vertu de l'article 34, du paragraphe 38 (1) ou de l'article 41 ou d'un arrêté pris en vertu du paragraphe 47 (1) qui déroge à la restriction visée à l'alinéa (1) b) ne produit ses effets que comme si elle comportait les exigences, les normes ou les interdictions prescrites par les règlements pour l'application de cet alinéa.

5 (1) L'article 39 de la Loi est modifié par adjonction des paragraphes suivants :

Définition

(0.1) Dans le présent article, «pavillon-jardin» s'entend d'une structure d'habitation individuelle, pourvue d'installations de salle de bain et de cuisine, qui constitue une annexe d'une structure d'habitation existante et qui est conçue pour être mobile.

.....

Ententes relatives aux pavillons-jardins

(1.1) Comme condition de l'adoption d'un règlement municipal autorisant l'utilisation temporaire d'un pavillon-jardin en vertu du paragraphe (1), le conseil peut exiger que le propriétaire du pavillon ou toutes autres personnes concluent une entente avec la municipalité en vertu de la disposition 69.1 de l'article 210 de la Loi sur les municipalités.

(2) Le paragraphe 39 (2) de la Loi est modifié par substitution, à «trois ans à partir de la date de l'adoption» aux cinquième et sixième lignes, de ce qui suit :

a) *dix ans à partir de la date d'adoption du règlement municipal, dans le cas d'un règlement municipal autorisant l'utilisation temporaire d'un pavillon-jardin;*

b) *trois ans à partir de la date d'adoption du règlement municipal dans tous les autres cas.*

6 (1) Le paragraphe 49 (2) de la Loi est modifié par substitution, à «à une heure convenable» à la septième ligne, de «entre 6 h et 21 h».

(2) Le paragraphe 49 (3) de la Loi est modifié par substitution, à «l'article 158 de la Loi sur les infractions provinciales» aux deuxième et troisième lignes, de «l'article 49.1».

7 La Loi est modifiée par adjonction de l'article suivant :

Mandat de perquisition

49.1 (1) Un juge provincial ou un juge de paix peut, en tout temps, décerner un mandat rédigé selon la formule prescrite, autorisant une personne qui y est nommée à entrer dans un bâtiment, contenant ou lieu pour y perquisitionner s'il est convaincu, sur la foi d'une dénonciation faite sous serment, qu'il existe des motifs raisonnables de croire :

a) *qu'une infraction prévue à l'article 31 ou 67 a été commise;*

b) *que l'entrée et la perquisition fourniront une preuve concernant la perpétration de l'infraction.*

Saisie

(2) Le juge provincial ou le juge de paix peut, dans le mandat de perquisition, autoriser la personne qui y est nommée à saisir toute chose qui, selon des motifs raisonnables, fournira une preuve concernant la perpétration de l'infraction.

Récépissé et enlèvement

(3) Quiconque saisit une chose en vertu d'un mandat de perquisition :

a) *donne au saisi un récépissé pour la chose saisie;*

b) apporte la chose saisie devant le juge provincial ou le juge de paix qui décerne le mandat ou devant un autre juge provincial ou juge de paix pour qu'elle soit examinée conformément à la loi.

Expiration

(4) Le mandat de perquisition précise sa date d'expiration, laquelle ne peut pas tomber plus de quinze jours après la date à laquelle il est décerné.

Heures d'exécution

(5) Le mandat de perquisition est exécuté entre 6 h et 21 h, à moins qu'il ne le prévoit autrement.

Autres questions

(6) Les articles 159 et 160 de la Loi sur les infractions provinciales s'appliquent, avec les adaptations nécessaires, à toute chose saisie en vertu du présent article.

8 L'article 70 de la Loi est modifié par adjonction des alinéas suivants :

i) prescrire des catégories de maisons individuelles, de maisons jumelées ou de maisons en rangée auxquelles s'applique l'alinéa 16 (2) a), 31 (3.1) a) ou 35 (1) a);

j) prescrire des exigences, des normes ou des interdictions pour l'application de l'alinéa 16 (2) b), 31 (3.1) b) ou 35 (1) b).

9 L'article 210 de la Loi sur les municipalités est modifié par adjonction de la disposition suivante :

Ententes relatives aux pavillons-jardins

69.1 Pour conclure des ententes avec toutes personnes à l'égard d'un pavillon-jardin dont l'utilisation est autorisée par un règlement municipal adopté en vertu de la Loi sur l'aménagement du territoire.

a) Dans la présente disposition, «pavillon-jardin» s'entend d'une structure d'habitation individuelle, pourvue d'installations de salle de bain et de cuisine, qui constitue une annexe d'une structure d'habitation existante et qui est conçue pour être mobile.

b) *L'entente conclue en vertu de la présente disposition peut traiter des questions qui sont relatives à l'utilisation temporaire d'un pavillon-jardin et que le conseil estime nécessaires ou souhaitables, et notamment de questions concernant :*

(i) *l'installation, l'entretien et l'enlèvement du pavillon-jardin,*

(ii) *la période d'occupation du pavillon-jardin par une, plusieurs ou l'ensemble des personnes nommées dans l'entente,*

(iii) *la garantie pécuniaire ou autre que le conseil peut exiger à l'égard du coût réel ou éventuel se rapportant au pavillon, que doit assumer la municipalité.*

Entrée en vigueur

10 La présente loi entre en vigueur le jour où elle reçoit la sanction royale.

Titre abrégé

11 Le titre abrégé de la présente loi est Loi de 1992 modifiant des lois relatives à l'aménagement du territoire (unités d'habitation).

EXPLICATION DES RÈGLEMENTS

Vue d'ensemble

La proposition de loi prévoit des règlements qui définissent le type de maisons dans lesquelles il sera autorisé d'avoir un appartement et qui fixent le zonage maximum et les normes de biens-fonds applicables aux maisons comportant deux logements. Dans cette section, les règlements envisagés sont décrits en détail.

Les normes de zonage et des biens-fonds qui seraient assujettis aux règlements provinciaux sont inspirées des principes suivants :

- les municipalités devraient continuer à pouvoir appliquer des normes raisonnables relativement à la santé et à la sécurité et à la réglementation des effets de l'utilisation du sol;

- les maisons comportant deux logements doivent en général être régies par le même genre de normes que celles régissant un seul logement;

- il faut encourager la création de nouvelles maisons comportant deux logements, soit par le biais de la construction d'habitations neuves, soit par le biais de la rénovation;

- il faut permettre de maintenir les appartements dans les maisons déjà existantes à la date d'effet de la loi pourvu que ces maisons puissent satisfaire aux normes raisonnables de santé et de sécurité.

Définitions

Le tableau qui est reproduit aux pages suivantes contient des définitions de termes importants utilisés dans la loi et les règlements.

RÈGLEMENT PROVINCIAL PROPOSÉ :

DÉFINITIONS

TERMES	DÉFINITION	EXPLICATION
CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE	Une construction résidentielle présente les caractéristiques suivantes : - utilisée actuellement ou conçue pour être utilisée essentiellement à des fins résidentielles; et - contient un ou deux logements. Il existe trois types de construction résidentielle : les maisons individuelles, les logements mitoyens et les habitations en rangée.	*Les constructions résidentielles constituent le type de construction où deux logements sont autorisés de plein droit.* *Les constructions érigées à des fins non résidentielles mais qui ont été converties à des fins principalement résidentielles (c.-à-d. la seule utilisation non résidentielle autorisée a trait au travail à domicile) sont considérées des constructions résidentielles.* *Les constructions conçues à l'origine à des fins résidentielles et ayant été converties à des utilisations non résidentielles (p. ex., un restaurant) seraient toujours considérées comme construction résidentielle si elles reviennent à leur utilisation principalement résidentielle.*
MAISON INDIVIDUELLE	Une maison individuelle est une construction résidentielle qui n'est pas attachée ou dépendante d'une autre construction.	*Les maisons individuelles, que l'on appelle souvent maisons unifamiliales, présentent l'un des types de structure où l'on autorise deux logements de plein droit à condition que toutes les autres normes applicables aient été respectées.*
LOGEMENT MITOYEN	Un logement mitoyen est une construction résidentielle qui : - a été érigée et constitue toujours un côté de deux structures symétriques séparées verticalement par un mur mitoyen (pouvant être situé au-dessus ou en-dessous du niveau du sol) et qui ne prévoit pas de porte de communication d'une construction à l'autre, et - n'est pas accessoire à toute autre construction.	*Les logements mitoyens présentent un type de structure où l'on autorise deux logements de plein droit à condition de respecter toutes les autres normes applicables.* *Une construction résidentielle créée par l'érection d'un mur vertical qui divise une construction existante ne serait pas considérée un logement mitoyen.* *Les murs mitoyens doivent répondre aux normes du Code de prévention des incendies de l'Ontario.* *Les «maisons en bande» sont considérées comme des logements mitoyens chaque fois que deux constructions ont un mur mitoyen au-dessous du niveau du sol.*

TERMES	DÉFINITION	EXPLICATION
HABITATION EN RANGÉE	Une habitation en rangée est une construction résidentielle qui : - a été érigée et constitue toujours un élément d'un groupe d'au moins trois logements; - est séparée de l'une ou des deux autres structures verticalement par un mur mitoyen (pouvant être situé au-dessus ou au-dessous du niveau du sol) et qui ne prévoit pas d'accès de l'intérieur d'une construction à l'autre, et - n'est pas accessoire à toute autre construction.	*Les habitations en rangée, que l'on appelle également maisons de ville, présentent un type de structure où l'on autorise deux logements de plein droit à condition de respecter toutes les normes applicables.* *Les maisons en rangée et les maisons qui font partie d'un ensemble domiciliaire (en copropriété ou en location) doté de ses propres rues sont considérées des habitations en rangée.* *Les murs mitoyens doivent répondre aux normes du Code de prévention des incendies de l'Ontario.* *Les «maisons en bandes» sont considérées des habitations en rangée lorsque trois structures au moins ont des murs mitoyens au-dessous du niveau du sol.*
LOGEMENT	Logement comme le définit la loi.	
LOGEMENT EXISTANT	Un logement terminé et occupé avant ou au plus tard à la date d'entrée en vigueur de la loi.	*Dans certains cas, on applique des normes différentes aux logements existants (p. ex., hauteur des plafonds), afin d'encourager l'occupation continue de logements qui répondent aux normes fondamentales en matière de santé et de sécurité).*
SUPERFICIE TOTALE	La superficie totale d'un logement, mesurée le long des murs intérieurs, sans compter les sous-sols inachevés et les salles de chauffage. La superficie totale comprend donc la cuisine, la salle de bains, les couloirs et les cages d'escalier à l'intérieur du logement et les espaces de rangement à l'intérieur du logement. Cela comprend la superficie occupée par les cloisons internes. La superficie totale ne comprend pas les balcons, les espaces de rangement à l'extérieur des logements, les couloirs et la buanderie auxquels ont accès les occupants de plus d'un logement, ni la superficie occupée par les murs qui entourent un logement.	*On utilise le terme «superficie totale» dans plusieurs normes, y compris les dimensions minimales du logement.*

Normes de zonage pour la consultation

À l'heure actuelle, les municipalités ont des règlements de zonage visant à réglementer l'occupation du sol permise dans un quartier donné. Les règlements de zonage réglementent également les caractéristiques physiques de l'utilisation du sol. Par exemple, elles peuvent avoir trait à la superficie du terrain, sa densité, la disponibilité de stationnement, etc.

La loi proposée autoriserait l'utilisation d'appartements dans des maisons dans tous les quartiers résidentiels. Elle permettrait également à la province de se doter de règlements qui précisent les normes maximales de zonage local. Ceci à pour but d'empêcher les municipalités de créer des normes de zonage excessives qui seraient tellement exigeantes que les appartements dans les maisons seraient trop difficiles à réaliser.

Le tableau qui suit présente plusieurs domaines où le règlement provincial pourrait restreindre le droit des municipalités d'utiliser les règlements de zonage pour réglementer les maisons à deux logements.

En fait, le règlement provincial se substituerait aux normes dans les règlements locaux qui sont en contradiction avec la norme provinciale. La municipalité aurait le choix d'imposer la norme du règlement provincial, d'adopter une norme réduite ou de ne pas aborder une question particulière dans son règlement de zonage.

Dans quelques cas, le règlement provincial interdirait complètement l'application de certains types de normes (p. ex., les municipalités ne pourraient pas imposer une superficie minimale déterminée d'une construction résidentielle comme condition à la création d'un second logement).

Les normes provinciales s'appliqueraient également à d'autres modalités de zonage (p. ex., les règlements municipaux d'interdiction provisoire et les arrêtés de zonage provinciaux).

RÈGLEMENT PROVINCIAL PROPOSÉ : NORMES DE ZONAGE

DOMAINE DU RÈGLEMENT	RÈGLEMENT PROVINCIAL PROPOSÉ	EXPLICATION
RÈGLE GÉNÉRALE POUR LES NORMES DE ZONAGE QUI S'APPLIQUENT AUX CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES À UN ET À DEUX LOGEMENTS	Sous réserve des autres dispositions du règlement, les normes de zonage qui s'appliquent aux constructions résidentielles à deux logements ne peuvent pas être plus rigoureuses que celles qui s'appliquent aux maisons unifamiliales.	*Les municipalités ne pourraient pas imposer des normes plus rigoureuses pour les constructions résidentielles à deux logements en matière de superficie du terrain, longueur de la façade, marges de recul à l'avant, sur les côtés et à l'arrière, hauteur, superficie couverte du terrain, densité, superficie des espaces libres, dimensions des espaces de stationnement, largeur des allées, etc.* *Fondement : une construction résidentielle à deux logements a le même impact physique qu'une construction unifamiliale. On pourra établir des normes différentes lorsqu'on aura déterminé l'impact de l'utilisation des sols (par exemple le nombre d'emplacements de stationnement) ou pour des raisons de santé et de sécurité.*

NORMES DE ZONAGE (SUITE)

EN CAS D'UTILISATION LÉGALE NON CONFORME	**Les constructions résidentielles à deux logements seront autorisées même en cas d'utilisation légale non conforme, mais non en cas d'utilisation non conforme en ce qui concerne l'utilisation. On autoriserait les modifications mineures de l'enveloppe du bâtiment exigées pour ajouter un deuxième logement, à condition toutefois que celles-ci n'accentuent pas le degré d'utilisation légale non conforme. Cependant les constructions résidentielles à deux logements peuvent être tenues de respecter les normes décrites ci-dessous en matière de dimensions du logement et en matière de stationnement.**	*Une construction résidentielle existante à deux logements d'utilisation légale non conforme en matière de normes de zonage telles que superficie du terrain, densité et marge de recul à l'arrière serait autorisée même si le deuxième logement a été ajouté sans obtenir les permis de construire voulus.* *On autoriserait également l'ajout d'un deuxième logement à une construction résidentielle d'utilisation légale non conforme à condition de ne pas apporter de modifications majeures à l'extérieur du bâtiment. Les modifications mineures voulues pour ajouter un deuxième logement (p. ex., pour fournir un moyen d'évacuation) seraient acceptables à condition de ne pas avoir d'effet sur l'utilisation légale non conforme (p. ex., on ne pourrait pas réduire la marge de recul des côtés d'une construction résidentielle qui est déjà d'utilisation légale non conforme en ce qui concerne la marge de recul de ce côté) et d'être autorisées par ailleurs en vertu du zonage.* *Il faudrait autoriser l'ajout d'un deuxième logement à une construction résidentielle d'utilisation légale non conforme parce qu'il est peu vraisemblable que l'impact de l'utilisation des sols soit plus prononcé que celui de n'importe quel deuxième logement. En ce qui concerne le stationnement (lorsque l'ajout d'un deuxième logement peut avoir un impact), les municipalités peuvent exiger que les constructions résidentielles à deux logements respectent les normes décrites ci-dessous.* *En outre, on n'exigerait pas que les constructions résidentielles d'utilisation légale non conforme quant à l'utilisation (p. ex., celles qui sont situées dans une région de zonage réservée exclusivement à l'industrie lourde) soient autorisées.*
DENSITÉ	**Aux fins de calculer la densité dans les cas où on détermine la densité en fonction du nombre de logements sur une surface donnée, les constructions résidentielles à deux logements comptent comme un seul logement.**	*On ne pourrait pas invoquer les critères de densité qui précisent le nombre de logements par hectare ou par acre pour limiter le nombre de nouveaux logements aménagés dans une construction résidentielle ou ajoutés à celle-ci. Cependant, les municipalités pourront appliquer d'autres normes en matière de densité (p. ex., celles qui s'expriment en fonction de l'occupation brute du sol).*
AIRE D'AGRÉMENT	**Il n'est pas nécessaire d'aménager une aire d'agrément désignée pour chaque logement dans une construction résidentielle à deux logements.**	*Il n'est pas nécessaire d'aménager des aires d'agrément (aires ouvertes privées destinées aux activités de récréation et de loisirs) pour s'assurer que les logements satisfont aux normes appropriées en matière de santé et de sécurité.*

NORMES DE ZONAGE (SUITE)

DOMAINE DU RÈGLEMENT	RÈGLEMENT PROVINCIAL PROPOSÉ	EXPLICATION
DIMENSIONS DES LOGEMENTS DANS UNE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE À DEUX LOGEMENTS	Les dimensions minimales exigées pour un logement sont de 25 m^2 (269 pi^2) de superficie totale pour un studio et de 32 m^2 (344 pi^2) de superficie totale pour les autres logements. On ne précise aucune autre dimension minimale exigée (p. ex., nombre de chambres à coucher, superficie de la salle de séjour, espace habitable).	*Ces chiffres reflètent les dimensions minimales d'une pièce du Code du bâtiment de l'Ontario qui s'appliquent aux deux logements dans une construction résidentielle à deux logements.*
	On ne précise aucune dimension maximale exigée pour un logement quelconque dans une construction résidentielle à deux logements, quel que soit le critère adopté.	*On autoriserait deux logements de dimensions quelconques au sein d'une construction résidentielle, à condition que chaque logement respecte la norme en matière de dimensions minimales et toutes autres normes applicables.*
	Aucun rapport plancher-terrain exigé entre les deux logements dans une construction résidentielle.	*On devrait autoriser deux logements de dimensions quelconques au sein d'une construction résidentielle, à condition que chaque logement respecte la norme minimale susmentionnée en matière de dimensions minimales ainsi que toute autre norme applicable.*
DIMENSIONS D'UNE CONSTRUCTION RÉSIDENTIELLE EXIGÉES POUR POUVOIR AMÉNAGER UN DEUXIÈME LOGEMENT	Il n'y a pas de condition exigeant une certaine dimension de la construction résidentielle, quel que soit le critère adopté pour y aménager un deuxième logement.	*Il s'avère parfois nécessaire d'autoriser l'aménagement d'un deuxième logement à une petite construction résidentielle :* - *en augmentant la dimension du bâtiment (au cas où les exigences en matière de marges de recul et de densité du règlement de zonage ne seraient pas respectées par cet ajout, une dérogation mineure ou un changement de zonage s'avérerait nécessaire); ou* - *en utilisant l'espace inutilisé au sein de l'enveloppe existante (s'il y a suffisamment de place pour deux logements répondant aux normes minimales en matière de dimensions du logement).*

NORMES DE ZONAGE (SUITE)

DOMAINE DU RÈGLEMENT	RÈGLEMENT PROVINCIAL PROPOSÉ	EXPLICATION
CHANGEMENTS À L'EXTÉRIEUR	**Les changements à l'extérieur apportés aux constructions résidentielles nécessaires pour aménager un deuxième logement peuvent être réglementés à condition que les normes applicables :** - **n'aient pas pour effet d'empêcher l'ajout d'un deuxième logement; et** - **s'appliquent également à des modifications analogues qui ne sont pas liées à l'aménagement d'un deuxième logement.**	*La loi vise à autoriser l'aménagement d'un deuxième logement dans une construction résidentielle même s'il faut apporter des changements à l'extérieur du bâtiment. Ces changements pourraient être importants (p. ex., construire une nouvelle pièce à l'arrière de la structure actuelle) ou mineurs (p. ex., construire un escalier à l'extérieur ou aménager une entrée séparée au sous-sol).* *Les municipalités peuvent appliquer des normes visant à réglementer les changements à l'extérieur, à condition que ces normes n'aient pas pour effet d'empêcher lesdits changements. Par exemple, une municipalité pourrait exiger que l'on couvre un escalier extérieur ou que cet escalier soit situé sur le côté ou l'arrière d'une maison, mais elle ne pourrait pas interdire la construction d'un tel escalier.*
	La réglementation du plan d'implantation ne devrait pas s'appliquer à la construction de bâtiments résidentiels neufs à deux logements à moins que la réglementation du plan d'implantation ne s'applique également à la construction de maisons unifamiliales neuves du même genre ailleurs dans la même zone.	*On admet que les constructions résidentielles à deux logements n'ont pas nécessairement un impact différent de celui d'une maison unifamiliale.*
	La réglementation du plan d'implantation ne devrait pas s'appliquer à l'ajout d'un deuxième logement à une construction résidentielle, même si cet ajout entraîne des changements importants à l'extérieur, à moins que la réglementation du plan d'implantation ne s'applique également à d'autres ajouts dans les maisons unifamiliales du même genre, ailleurs dans la même zone.	*On admet que du point de vue de l'impact de l'utilisation du sol, les changements à l'extérieur nécessaires pour aménager un deuxième logement sont semblables à tout autre type de rénovation résidentielle.*
LOGEMENTS EN DESSOUS DU NIVEAU DU SOL	**Il est permis d'aménager des logements au-dessous du niveau du sol, quelle que soit la proportion de la superficie située au-dessous du niveau du sol.**	*Il faudrait autoriser l'aménagement de tout logement au-dessous du niveau du sol qui satisfait aux normes en matière d'éclairage naturel et de sortie et aux autres normes applicables.*

NORMES DE ZONAGE (SUITE)

DOMAINE DU RÈGLEMENT	RÈGLEMENT PROVINCIAL PROPOSÉ	EXPLICATION
STATIONNEMENT DANS LE CAS DES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES À DEUX LOGEMENTS	Les exigences en matière de stationnement d'une construction résidentielle à deux logements ne doivent pas dépasser celles d'une construction résidentielle à un seul logement si ces dernières exigent deux espaces de stationnement ou plus. Cependant, les exigences en matière de stationnement d'une construction résidentielle à deux logements peuvent dépasser celles d'une construction résidentielle unifamiliale d'un espace au maximum si ces dernières exigent moins de deux espaces.	*Lorsqu'une municipalité exige au moins deux emplacements de stationnement pour les constructions résidentielles unifamiliales, elle ne peut pas exiger davantage des constructions résidentielles à deux logements que pour les constructions unifamiliales. Cependant, si les constructions résidentielles unifamiliales n'exigent qu'un seul emplacement de stationnement, les exigences pour les constructions à deux logements peuvent être de deux emplacements, et s'il n'y a pas d'exigences en matière de stationnement pour les constructions unifamiliales, l'exigence en matière de stationnement pour les constructions à deux logements peut être d'un seul emplacement.* *Les conséquences de cette norme sont illustrées dans le tableau ci-dessous :* *Normes municipales actuelles des constructions résidentielles à un seul logement* — *Norme maximale des constructions résidentielles à deux logements* *0* — *1* *1* — *2* *2* — *2* *3* — *3* *4* — *4* *Des études ont montré que les ménages qui occupent une construction à deux logements ont tendance à être moins nombreux et à posséder moins d'automobiles en moyenne. Par conséquent, il est difficile de justifier des normes nettement plus élevées pour les constructions à deux logements que pour les constructions unifamiliales du point de vue de l'impact de l'utilisation des sols.*
	Une construction résidentielle à deux logements peut satisfaire aux exigences de stationnement grâce au stationnement autorisé dans la rue, s'il est disponible, à moins de 100 mètres du bâtiment résidentiel.	*Si les municipalités jugent que le stationnement dans la rue est acceptable, il faudrait accepter cette forme de stationnement pour les exigences de stationnement des constructions résidentielles à deux logements.*

NORMES DE ZONAGE (SUITE)

DOMAINE DU RÈGLEMENT	RÈGLEMENT PROVINCIAL PROPOSÉ	EXPLICATION
STATIONNEMENT DANS LE CAS DES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES À DEUX LOGEMENTS (SUITE)	On accepte le stationnement en tandem (une voiture garée derrière une autre) dans le calcul du nombre d'espaces de stationnement disponibles sur les lieux pour une construction résidentielle à deux logements.	*Même si le stationnement en tandem n'est guère pratique, les propriétaires comme les locataires sont au courant de la situation du stationnement avant de signer le bail.*
	Si l'on exige un espace de stationnement supplémentaire pour le deuxième logement, on n'exigera pas que celui-ci soit dans un garage ou autre espace couvert.	*Ceci n'aurait guère d'impact sur les quartiers puisque de nombreux ménages garent leur automobile à l'extérieur de toute façon.*
	On tient compte de l'espace de l'allée située entre la façade de la construction résidentielle et la rue dans le calcul du nombre d'espaces de stationnement disponibles sur les lieux pour une construction résidentielle à deux logements.	*N'aurait pas d'impact significatif sur les quartiers, puisque de nombreux ménages utilisent déjà l'allée pour garer leur voiture. En outre, cette norme ne toucherait que les constructions résidentielles qui disposent d'un grand terrain devant la maison.*

Normes des biens-fonds pour la consultation

Les normes de construction des logements neufs ou rénovés sont établies par le Code du bâtiment de l'Ontario. Les municipalités n'ont pas le pouvoir d'imposer des normes en matière de construction.

Cependant, la Loi sur l'aménagement du territoire autorise les municipalités à fixer des normes des biens-fonds pour les logements existants. Les règlements régissant les normes des biens-fonds municipaux ont trait à des caractéristiques de l'occupation (p. ex. nombre de personnes dans un espace donné, hauteur des plafonds) ainsi qu'aux normes d'entretien.

Comme c'était le cas des normes de zonage discutées antérieurement, la loi proposée autoriserait la province à établir des règlements qui précisent les normes des biens-fonds maximales locales dans certaines zones, et à interdire purement et simplement d'autres normes. Ces normes, décrites dans le tableau qui apparaît aux pages suivantes, ont pour but de veiller à ce que les municipalités n'appliquent pas des normes des biens-fonds excessives qui soient si difficiles que la création d'appartements dans les maisons ne serait pas pratique. Une municipalité serait libre d'utiliser la norme du règlement provincial, d'adopter une norme réduite ou de ne pas aborder une question particulière dans son règlement des normes des biens-fonds. Le Code de prévention des incendies de l'Ontario et les arrêtés délivrés par le Bureau du commissaire des incendies de l'Ontario s'appliqueraient toujours.

Chaque fois qu'elles s'appliquent, les normes des biens-fonds qui figurent au tableau reflètent les normes du Code du bâtiment de l'Ontario qui s'appliquent à la construction de logements et les normes des logements existants dans l'avant-projet des directives publiées par le Bureau du commissaire des incendies intitulées Guidelines for Fire Safety in Small Multi-Unit Residential Occupancies.

RÈGLEMENT PROVINCIAL PROPOSÉ : NORMES DES BIENS-FONDS

DOMAINE DU RÈGLEMENT	NORME PROVINCIALE PROPOSÉE	EXPLICATION
RÈGLE GÉNÉRALE RÉGISSANT LES NORMES DES BIENS-FONDS DES CONSTRUCTIONS RÉSIDENTIELLES À UN ET À DEUX LOGEMENTS	**Sous réserve des autres dispositions du présent règlement, les normes des biens-fonds applicables aux constructions résidentielles existantes à deux logements ne sont pas plus rigoureuses que celles qui s'appliquent aux constructions résidentielles unifamiliales.**	*Les municipalités ne pourraient pas imposer des normes plus strictes aux constructions résidentielles existantes à deux logements que celles qui s'appliquent aux constructions résidentielles à un logement en matière de superficie par résident, ventilation, température de l'air ambiant, entreposage à l'extérieur, entretien des biens-fonds, etc.* *Les seules exceptions à cette règle ont trait aux normes décrites dans les pages qui suivent dont l'application risque de resserrer les normes pour l'ensemble du bâtiment.* *Dans chaque cas, les normes décrites aux pages suivantes se rapportent à des domaines traités dans le Code du bâtiment de l'Ontario. Puisque la loi n'a nullement l'intention de se substituer au Code du bâtiment de l'Ontario, les normes se rapportant particulièrement aux logements décrits ci-dessous ne s'appliquent qu'aux logements existants.* *Le Code du bâtiment de l'Ontario continuerait à s'appliquer aux travaux de construction liés à la création de deuxièmes logements (création de nouveaux logements et rénovation de logements déjà occupés).* *En ce qui concerne les logements créés après l'entrée en vigueur de la loi (qui ne répondraient pas à la définition de «logements existants»), les municipalités pourraient imposer des normes des biens-fonds dans les domaines précisés ci-dessous analogues à celles qui s'appliquent à la création de logements neufs dans le Code du bâtiment de l'Ontario. Par exemple, si le critère actuel d'une hauteur de plafond minimale de 2,1 mètres (6 pi 8 po) pour les locaux aménagés dans un sous-sol achevé figure dans le Code du bâtiment de l'Ontario, les municipalités pourraient appliquer ce critère aux appartements aménagés dans un sous-sol après que la loi entre en vigueur. Cela pour éviter que les propriétaires n'aménagent des logements sans obtenir de permis de construire en vue d'éviter de se conformer aux exigences du Code du bâtiment de l'Ontario qui sont plus rigoureuses que celles des règlements en matière de normes des biens-fonds.*

NORMES DES BIENS-FONDS (SUITE)

DOMAINE DU RÈGLEMENT	NORMES PROVINCIALES PROPOSÉES	EXPLICATION
HAUTEUR DES PLAFONDS	Pour les logements (ou une partie d'un logement) situés au-dessus du niveau du sol, il n'est pas nécessaire de respecter la hauteur minimale de 2,1 mètres (6 pi 11 po). Cependant, cette hauteur minimale s'applique à une superficie qui ne dépasse pas la dimension minimale du logement applicable.	*Le chiffre de 2,1 mètres correspond à l'exigence minimale pour les logements neufs figurant dans le Code du bâtiment de l'Ontario.* *Cette norme autoriserait un logement plus grand que la dimension minimale à avoir une hauteur de plafond moins élevée que la hauteur réglementaire dans certains endroits (p. ex., à l'endroit où la pente du toit touc' e le mur) à condition qu'une partie au moins égale à la dimension minimale du logement ait une hauteur de 2,1 mètres.*
	Pour les logements (ou une partie d'un logement) situés au-dessous du niveau du sol, il n'est pas nécessaire de respecter la hauteur minimale de 1,96 mètre (6 pi 5 po). Cependant, cette hauteur minimale s'applique à une superficie qui ne dépasse pas la dimension minimale du logement applicable.	*Bien que le Code du bâtiment de l'Ontario recommande des plafonds d'une hauteur de 2,03 mètres (6 pi 8 po) pour les logements aménagés au sous-sol, on accepte généralement des normes inférieures pour les logements existants, à condition de satisfaire aux critères fondamentaux en matière de santé et de sécurité. Il semble qu'une hauteur de plafond de moins de 2,03 mètres ne pose pas de danger sur le plan de la santé et de la sécurité. Ni le Code de prévention des incendies de l'Ontario, ni l'avant-projet des directives du Bureau du commissaire des incendies de l'Ontario ne précisent la hauteur des plafonds. Certaines municipalités reconnaissent cependant que des plafonds à 1,96 mètre ne posent pas de problèmes de sécurité.* *Cette norme faciliterait la légalisation d'un grand nombre de logements existants dans les sous-sols qui répondent à des critères raisonnables sur le plan de la santé et de la sécurité, mais dont les plafonds sont bas. L'application de la norme de 2,03 mètres signifierait qu'il faudrait abaisser le plancher du sous-sol pour que les logements soient conformes à la loi. Cela poserait des problèmes réels aux locataires et reviendrait très cher. Le propriétaire du logement renoncerait vraisemblablement à louer un logement de ce genre et d'autres resteraient dans l'illégalité.* *L'application de la norme au domaine de la dimension minimale du logement signifie qu'il n'est pas nécessaire que toute la superficie du logement réponde aux exigences en matière de hauteur du plafond (p. ex., au-dessous des conduits de chauffage et des poutres centrales) si une partie au moins égale à la dimension minimale du logement est conforme.*

NORMES DES BIENS-FONDS (SUITE)

DOMAINE DU RÈGLEMENT	NORMES PROVINCIALES PROPOSÉES	EXPLICATION
ÉVACUATION	Pour satisfaire aux exigences en matière d'évacuation des constructions résidentielles à deux logements, il faut remplir une des conditions suivantes en matière de conformité : - posséder une porte, pouvant être une porte coulissante, qui donne directement à l'extérieur à partir du logement et qui permet d'accéder facilement au niveau du sol; - posséder une sortie menant à un couloir, une cage d'escalier ou un vestibule ignifugés qui donne directement à l'extérieur par une porte qui n'est pas une porte coulissante; ou - posséder deux issues disposées de sorte que l'une peut être utilisée lorsque l'autre est rendue inaccessible par un incendie. Il faut que l'une des issues soit une porte, même si cela oblige à passer par un autre logement. L'autre moyen d'évacuation peut être une fenêtre qui répond aux conditions ci-dessous. On ne peut pas exiger d'autres conditions en matière d'évacuation.	*Conforme aux directives minimales qui s'appliquent aux logements existants que préconise l'avant-projet des directives du Bureau du commissaire des incendies.*

NORMES DES BIENS-FONDS (SUITE)

DOMAINE DU RÈGLEMENT	NORMES PROVINCIALES PROPOSÉES	EXPLICATION
FENÊTRES SERVANT DE MOYEN D'ÉVACUATION	Les normes applicables aux fenêtres servant de moyen d'évacuation peuvent comprendre ce qui suit : - s'ouvrir facilement de l'intérieur sans outils; - l'ouverture dégagée doit avoir une hauteur et une largeur d'au moins 0,38 mètre (15 po) et une surface d'au moins 0,35 m^2 (3,8 pi^2); - posséder un rebord d'une hauteur ne dépassant pas 1 mètre du sol (3 pi 3 po) ou un accès permanent (comme un escalier); - être facilement accessible au niveau du sol; et - lorsque le châssis pivote vers un puits de lumière, il ne doit pas réduire le dégagement de plus de 0,55 m (21,625 po) d'une manière qui pourrait nuire à l'évacuation. Nulle autre norme applicable aux fenêtres ne peut être imposée.	*Conforme aux directives minimales qui s'appliquent aux logements existants que préconise l'avant-projet des directives du Bureau du commissaire des incendies.*
DÉTECTEURS DE FUMÉE	Un détecteur de fumée (pouvant fonctionner à pile) est exigé pour chaque logement doté d'une séparation coupe-feu ayant un degré de résistance au feu d'au moins 30 minutes (voir ci-dessous). Cependant, on peut exiger l'installation d'un réseau détecteur et avertisseur d'incendie si la séparation coupe-feu a un degré de résistance au feu de moins de 30 minutes.	*Conforme aux directives minimales qui s'appliquent aux logements existants que préconise l'avant-projet des directives du Bureau du commissaire des incendies.*
SÉPARATION COUPE-FEU	On peut exiger une séparation coupe-feu ayant un degré de résistance au feu de 30 minutes entre : - deux logements; - les logements et les couloirs, cages d'escalier et vestibules communs servant de moyen d'évacuation; et - les couloirs, cages d'escalier et vestibules communs servant de moyen d'évacuation et les autres aires communes. Les ouvertures de la séparation coupe-feu doivent être protégées par des fermetures ignifugées ayant un degré de résistance au feu de 20 minutes.	*Conforme aux directives minimales qui s'appliquent aux logements existants que préconise l'avant-projet des directives du Bureau du commissaire des incendies.*

NORMES DES BIENS-FONDS (SUITE)

DOMAINE DU RÈGLEMENT	NORMES PROVINCIALES PROPOSÉES	EXPLICATION
REGISTRE COUPE-FEU	**Il n'est pas nécessaire d'introduire des registres coupe-feu dans les conduits qui traversent une séparation coupe-feu requise dans une construction résidentielle à deux logements, à condition d'installer des détecteurs de fumée sur le système d'arrivée et de retour d'air dont le déclenchement a pour effet de couper l'approvisionnement de combustible et le courant électrique desservant le système de chauffage.**	*Conforme aux exigences minimales du Code du bâtiment de l'Ontario pour les logements créés par la rénovation.*
LUMIÈRE DU JOUR	On n'exigera pas une superficie minimale de la fenêtre supérieure à 5 pour 100 de la superficie totale dans le cas des salles de séjour, et 2,5 pour 100 de la superficie pour les chambres à coucher, à condition qu'il n'y ait pas de conflit avec les exigences en matière d'issues de secours.	*Conforme aux exigences minimales du Code du bâtiment de l'Ontario pour les logements créés par la rénovation.*
	Une pièce existante convertie en une chambre intérieure créée par un ajout au bâtiment n'exige pas de fenêtre à condition qu'il y ait une ouverture sur la cloison menant à la pièce contiguë lorsque la fenêtre de la pièce contiguë a une superficie d'au moins 5 pour 100 de la superficie combinée des deux pièces, à condition qu'il n'y ait pas de conflit avec les exigences en matière d'issues de secours.	*Conforme aux exigences minimales du Code du bâtiment de l'Ontario pour les logements créés par la rénovation.*

QUESTIONS ET RÉPONSES LIÉES À CE SUJET

1. **Les municipalités peuvent-elles délivrer un permis pour les appartements dans les maisons?**

   Non. À l'heure actuelle, la Loi sur les affaires municipales ne confère pas aux municipalités le pouvoir de délivrer un permis pour les appartements dans les maisons et la loi proposée ne changera pas cette situation. Les appartements dans les maisons sont analogues à tout autre type de logement, et ne sont donc pas assujettis à des exigences particulières. La délivrance d'un permis découragerait l'aménagement d'appartements conformes dans une maison. Au lieu d'accorder aux municipalités le pouvoir de délivrer des permis sur les deuxièmes logements, la province préconise des modalités visant à renforcer les pouvoirs des municipalités relatifs à l'application de normes raisonnables en matière de santé et de sécurité.

2. **Les municipalités peuvent-elles exiger que cet appartement soit occupé par le propriétaire?**

   Non. La Loi sur l'aménagement du territoire à l'heure actuelle ne confère pas aux municipalités le pouvoir de restreindre les appartements dans les maisons aux cas où le propriétaire demeure sur les lieux, et la loi proposée ne changerait pas cette situation. Une telle condition aurait pour effet de limiter l'offre et serait sans doute peu pratique (la Loi sur la location immobilière n'autorise probablement pas l'éviction des locataires en cas de vente d'une maison avec un appartement à une personne qui ne souhaite pas demeurer sur les lieux).

3. **Les appartements dans les maisons seront-ils rentables sur le plan des impôts fonciers?**

Oui. L'aménagement d'appartements conformes à la loi dans une maison entraîne généralement une augmentation des recettes fiscales des municipalités. En aménageant un appartement, on accroît généralement la valeur marchande de la maison qui détermine le montant d'impôts fonciers dans la plupart des municipalités. On demeure aussi au courant des améliorations grâce aux permis de construire et aux nouvelles cotisations.

4. **La Loi sur les redevances d'exploitation s'applique-t-elle aux appartements dans les maisons?**

Pas dans le cas des maisons existantes. Les municipalités n'ont pas le droit d'imposer des redevances d'exploitation sur le premier appartement ajouté à une maison mitoyenne ou une maison en rangée ni sur le premier ou le second appartement ajouté à une maison individuelle.

Cependant, la Loi sur les redevances d'exploitation autorise les municipalités à imposer une redevance sur un appartement aménagé au moment de la construction de la maison, bien que les municipalités puissent exonérer certaines propriétés entrant dans la catégorie des logements abordables des redevances d'exploitation.

5. **La Loi sur la location immobilière s'applique-t-elle aux appartements dans les maisons?**

Oui. Les appartements dans les maisons tombent généralement sous le coup de la Loi sur la location immobilière, sauf en ce qui concerne les logements loués gratuitement (p. ex., un logement occupé par un membre de la famille).

S'il est vrai que la Loi sur la location immobilière ne saurait empêcher l'expulsion d'une personne qui partage la cuisine ou la salle de bain avec le propriétaire et sa famille, les arrangements de ce genre ne tombent pas sous le coup de la définition des appartements dans les maisons visée par la loi proposée.

6. **La Loi sur la réglementation des loyers d'habitation s'applique-t-elle aux appartements dans les maisons?**

Oui. La Loi sur la réglementation des loyers d'habitation s'applique aux appartements dans les maisons comme à tout autre logement. Le taux maximal annuel d'augmentation des loyers détermine le montant de l'augmentation du loyer que le propriétaire peut exiger sans la permission du ministère du Logement pour certaines augmentations supérieures au taux maximal. Cependant le propriétaire détermine le montant du loyer initial exigé pour un appartement dans une maison, à condition toutefois qu'il ait aménagé l'appartement dans des locaux qui n'étaient pas loués auparavant.

7. **Est-ce que la situation changera lorsque la nouvelle Loi sur le contrôle des loyers sera appliquée?**

Quelque peu. Cette nouvelle loi, appelée à remplacer la Loi sur la réglementation des loyers d'habitation, s'applique également aux appartements dans les maisons, mais elle comprend plusieurs nouvelles dispositions.

Comme c'est le cas de la loi actuelle, la Loi sur le contrôle des loyers permettrait aux propriétaires de demander l'autorisation de réclamer une hausse de loyer supérieure au taux maximal. Cependant, celle-ci serait limitée aux fortes augmentations des services publics et des impôts fonciers et de certaines dépenses en biens d'équipement. L'augmentation de loyer totale ne peut pas dépasser de plus de 3 points de pourcentage le taux maximal au cours d'une année donnée.

La Loi sur le contrôle des loyers prévoit également une exonération de cinq ans du contrôle des loyers pour les logements aménagés dans une maison neuve, bien que cette exonération ne s'applique pas aux appartements créés dans des maisons existantes (c.-à-d. celles qui étaient occupées avant novembre 1991). Comme c'est le cas de la présente loi, dans les deux cas, les propriétaires fixent le montant du loyer réclamé en fonction des lois du marché, sauf dans les cas où l'appartement a été aménagé dans des locaux qui étaient déjà loués.

8. Tous les appartements actuels dans les maisons seront-ils considérés «conformes» à la loi suite à la loi conférant de «plein droit» la possibilité de créer un appartement dans une maison?

Non. Tous les appartements existants doivent satisfaire aux normes municipales en matière de zonage et de normes des biens-fonds et respecter les modalités du Code de prévention des incendies de l'Ontario et les règlements délivrés par le commissaire des incendies de l'Ontario. La loi ne procurera pas une amnistie aux logements déjà loués qui ne répondent pas aux normes. Elle permettrait de s'assurer que les normes municipales sont raisonnables et qu'elles n'ont pas pour effet d'interdire l'aménagement de logements conformes aux normes raisonnables en matière de santé et de sécurité.

9. Est-ce que cela signifie que l'on fermera certains appartements?

C'est possible. De plus grands pouvoirs de pénétrer dans des locaux permettraient de découvrir davantage de logements inférieurs aux normes exigées. En revanche, les règlements provinciaux garantiraient que l'on n'applique pas de normes artificiellement élevées. On pourrait exiger que les propriétaires de logements défectueux fassent les travaux voulus pour répondre aux normes ou qu'ils cessent de les louer. On prévoit que la plupart des propriétaires feront les travaux voulus, puisqu'ils ne voudront pas perdre le revenu de location dans l'avenir.

10. Est-ce que la loi sur les appartements dans les maisons s'appliquerait aux maisons de chambres, aux pensions et aux maisons de pension?

Non. La loi ne s'applique qu'aux logements autonomes, et non à l'hébergement de personnes qui louent une chambre et partagent la salle de bain ou la cuisine. Cependant, la disposition de la Déclaration de principes sur le logement de 1989 voulant que l'on autorise les maisons de chambres, les pensions et les maisons de pension dans des quartiers appropriés, s'appliquera aux décisions d'aménagement du territoire des municipalités.

11. Pourquoi la province propose-t-elle de modifier les pavillons-jardins?

À l'heure actuelle, les municipalités disposent de pouvoirs législatifs fort limités pour réglementer cette forme de logement protégé. Ces modifications permettraient aux municipalités d'acquérir les moyens voulus pour réglementer de façon efficace cette forme de logement et accroître le degré de certitude chez les personnes qui souhaitent avoir un pavillon-jardin.

12. Est-ce que la loi signifie que les pavillons-jardins seraient autorisés partout?

Non. Les pavillons-jardins seraient autorisés aux endroits que la municipalité juge appropriés. La municipalité peut autoriser les pavillons-jardins suivant chaque cas d'espèce dans l'ensemble du territoire de la municipalité.

13. Pourquoi n'a-t-on pas retenu d'autres dispositions législatives comme la délivrance d'un permis réglementant les pavillons-jardins?

Les modifications proposées de la loi relatives aux pavillons-jardins se bornent à améliorer une méthode qui s'est avérée efficace dans le cadre du projet pilote du Programme de logements mobiles pour personnes âgées.

La délivrance de permis est généralement utilisée pour réglementer les entreprises sur le plan de la santé et de la sécurité et non pour contrôler ou réglementer l'occupation des bâtiments.

Toutes les municipalités ne disposent pas des compétences ou du personnel voulus pour mettre en oeuvre un programme de délivrance de permis.